

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

STANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTI ZATÍŽENÉ VĚCNÝM BŘEMENEM

VALUE DETERMINATION OF PROPERTIES BURDENED WITH EASEMENTS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. ZDENĚK FOJTÍK

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ET. ING. JAN SEDLÁČEK, MBA

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/12

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Zdeněk Fojtík

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Stanovení hodnoty nemovitostí zatížené věcným břemenem

v anglickém jazyce:

Value Determination of Properties Burdened with Easements

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Účelem diplomové práce je analýza problematiky věcných břemen v ČR a nemovitostí zatížených věcným břemenem. V následující části práce bude stanovena hodnota nemovitostí zatížených věcným břemenem, kterým je umístění a provozování veřejně prospěšné stavby energetické infrastruktury vzniklé v souvislosti s výstavbou dopravní infrastruktury.

Hodnota nemovitostí zatížených věcným břemenem bude stanovena za účelem prodeje nemovitostí a pro daňové účely, podle platných předpisů a metodik jim příslušejících.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je na základě provedených ocenění nemovitostí stanovit jejich hodnotu a zhodnotit a zdůvodnit znehodnocení nemovitostí zřízením věcného břemene umístění a provozování veřejně prospěšné stavby energetické infrastruktury.

Na základě tohoto zhodnocení doporučit standardizované řešení pro obdobné případy ocenění.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 40/1967 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání;

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, A. et al. Věcná břemena od A do Z. IV aktualizované vydání. Praha: LINDE Praha, a.s., 2009. 368 s. ISBN 978-80-7201-761-4.

Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb.

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění k datu ocenění

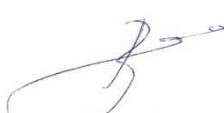
Truneček, J. (2010). Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem (Vyd. 1.). Praha: Leges.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jan Sedláček

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/12.

V Brně, dne 1.11.2011





prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Práce se zabývá stanovením hodnoty nemovitosti zatížené věcným břemenem zřízovanými ve prospěch staveb dopravní infrastruktury. Cílem je stanovení hodnoty nemovitosti za účelem prodeje a pro daňové účely. V souvislosti se zřízeným věcným břemenem zdůvodňuje znehodnocení nemovitosti související se vznikem věcného břemene. V první části práce se zabývám teoretickými aspekty souvisejícími se soudním inženýrstvím, realitním trhem, věcnými břemeny a jejich oceněním. V návrhové části je konkrétně řešeno ocenění nemovitosti včetně pozemku, na kterých je věcné břemeno zřízeno.

Abstract

The thesis deals with the determination of real estate value easements established in favour of constructions transport infrastructure. The aim is determination of real estate value in an current price and official price. In connection with the established easement it is substantiate the devaluation of the real estate related with the occurrence of the easement. In the first part the thesis I deal with the forensic engineering, real estate market, easements and with their valuation. In the project part there is concretely solved valuation of real estate loaded with the easement.

Klíčová slova

Věcná břemena, vznik, zánik, smlouva, oceňování, znalecký posudek, výnosová metoda, obvyklá cena, administrativní cena, roční užitek, oprávněný, povinný, nemovitost, pozemek, věcná práva, výměra, věcná renta, míra kapitalizace

Keywords

Easements, constitution, termination, agreement, appraisal, expert opinion, yield method, current price, official price, annual utility, warrantee, liable party, real estate, land, rights in rem, area, perpetual annuity, capitalization rate

Bibliografická citace

FOJTÍK, Zdeněk. *Stanovení hodnoty nemovitosti zatížené věcným břemenem*. Brno, 2012. 84s. , 32 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Jan Sedláček, MBA.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji vedoucímu diplomové práce Ing. et Ing. Janu Sedláčkovi, MBA. Za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

OBSAH

Úvod	11
1 Teoretická část	13
1.1 Soudní inženýrství	13
1.1.1 Znalecká činnost	14
1.1.2 Oceňování nemovitostí	17
1.1.3 Zákon o oceňování majetku	18
1.1.4 Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury	19
1.2 Nemovitosti, trh nemovitostí	21
1.2.1 Trh nemovitostí	22
1.2.2 Subjekty na trhu nemovitostí	22
1.2.3 Poptávka na trhu nemovitostí	23
1.2.4 Nabídka na trhu nemovitostí	25
1.2.5 Nemovitost, pozemek, stavba	27
1.3 Základní oceňovací pojmy	29
1.3.1 Cena	29
1.3.2 Hodnota	29
1.3.3 Cena administrativní	29
1.3.4 Cena reprodukční	29
1.3.5 Věcná hodnota	30
1.4 Způsoby oceňování nemovitostí	31
1.4.1 Obvyklá cena	31
1.4.2 Nákladová metoda	31
1.4.3 Výnosový způsob	33
<i>Míra kapitalizace</i>	<i>34</i>
1.4.4 Porovnávací způsob	36
<i>Metoda přímého porovnání</i>	<i>36</i>
<i>Metoda nepřímého porovnání</i>	<i>37</i>
1.4.5 Porovnávací způsob dle Oceňovací vyhlášky §26 a.	38
1.5 Věcná břemena ve vztahu k posuzované nemovitosti	41
1.5.1 Ocenění věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb.	41
1.5.2 Právo věcného břemene pro energetické stavby	41
1.5.3 Ocenění věcného břemene jako užitku oprávněného	42
1.5.4 Ocenění věcného břemene jako závady vážnoucí na nemovitosti	43

1.5.5	Ochranné pásmo	45
2	Návrhová část.....	47
2.1	Popis oceňované nemovitosti	48
	<i>Použitá metodika ocenění.....</i>	<i>48</i>
2.1.1	Popis konstrukcí	50
2.2	Administrativní cena nemovitosti.....	51
2.2.1	Ocenění rodinného domu dle §26 a.....	51
2.2.2	Ocenění pozemku dle cenové mapy	52
2.2.3	Ocenění porostů	52
2.3	Obvyklá cena nemovitosti.....	53
2.3.1	Administrativní cena nemovitosti	53
2.3.2	Nákladové ocenění rodinného domu	54
	<i>Výpočet opotřebení analytickou metodou.....</i>	<i>57</i>
2.3.3	Ocenění pozemku dle §28	59
	<i>Pozemek p. č. 2678/1 - zastavěná plocha a nádvoří.....</i>	<i>59</i>
	<i>Pozemek p. č. 2678/2 – zastavěná plocha a nádvoří.....</i>	<i>61</i>
2.3.4	Ocenění rodinného domu porovnávací metodou	61
2.3.5	Ocenění pozemku porovnávací metodou	63
	<i>Porovnávací metoda pozemku p. č. 2678/1 – zastavěná plocha a nádvoří.....</i>	<i>63</i>
	<i>Porovnávací metoda pozemku p. č. 2678/2– zastavěná plocha a nádvoří.....</i>	<i>65</i>
2.3.6	Rekapitulace ceny administrativní a obvyklé	66
2.4	Ocenění věcných břemen.....	67
2.5	Administrativní cena věcného břemene	67
2.6	Obvyklá cena věcného břemene	69
2.6.1	Užitek oprávněného	70
	<i>Věčná renta.....</i>	<i>70</i>
2.6.2	Ztráta povinného	72
2.7	Rekapitulace cen věcných břemen	73
2.8	CENA nemovitosti ZATÍŽENÁ břemenem	75
	<i>Závěr.....</i>	<i>78</i>
	<i>Seznam použitých zdrojů</i>	<i>80</i>
	<i>Seznam obrázků, tabulek a grafů</i>	<i>83</i>
	<i>Přílohy.....</i>	<i>85</i>

Úvod

Práce spadá do oboru soudního inženýrství, které využívá poznatky z různých technických, právnických, ekonomických, společenských věd nebo oborů. Pro oceňování nemovitostí a práv odpovídajících věcným břemenům znalec musí využít veškeré znalosti z různých oborů, které aplikuje k vyřešení problému [1].

Dříve, před rokem 1989 mohla věcná břemena s veřejnoprávním prvkem vznikat jen na základě svobodné vůle energetických společností, které mohly přes kterýkoliv pozemek zřídit energetické vedení. Takovéto chování bylo vysvětlováno jako vyšším zájmem pro společnost, ale zájmy vlastníků dotčených pozemků už nikoho nezajímaly. Z tohoto důvodu byly přes mnoho soukromých pozemků zřízeny přenosové soustavy, které ještě doposud nemusejí mít vyřešena práva mezi majiteli pozemků a majiteli přenosových soustav. Ze zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších vyplývá, že provozovatelé přepravních soustav jsou povinni se domluvit s majiteli pozemků na zřízení věcného břemene[24].

Toto téma jsem si zvolil proto, že se může týkat každého z nás. Zřizování věcných břemen týkajících se technické infrastruktury je spojeno s pozemky a nemovitostmi, které tento institut může zcela znehodnotit. Pozemky patří mezi statky, které se nedají vyrobit, a proto by s nimi mělo být efektivně nakládáno. Charakteristickým rysem věcných břemen je, že působí proti všem účastníkům. Zasahují do vlastnických práv a omezují vlastníky, kteří musí něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat[17].

V teoretické části diplomové práce je nastíněno, čím se zabývá soudní inženýrství a jaké jednotlivé obory se soudním inženýrstvím souvisí. Dále je charakterizována znalecká činnost spolu se zákonem o oceňování, které úzce souvisí se soudním inženýrstvím. Rozebrán je i trh nemovitostí z hlediska nabídky a poptávky spolu se subjekty nacházející se na trhu nemovitostí. Protože se v diplomové práci zabývám oceněním nemovitosti zatížené věcným břemenem, jsou součástí teoretické části základní pojmy související s oceňováním nemovitosti a metody, které jsou pro oceňování nemovitostí používány. Pozornost je věnována i věcným břemenům vztahujícím se k nemovitosti a ocenění práv souvisejících s věcnými břemeny.

V analytické části diplomové práce je konkrétně oceňována nemovitost zatížená věcným břemenem technické infrastruktury. Úvod analytické části diplomové práce je věnován popisu situace a jejích účastníků. Dle zvolené metodiky ocenění bude postupně

stanovena administrativní a obvyklá cena nemovitosti, dále budou oceněna práva odpovídající věcným břemenům v ceně administrativní a obvyklé. Výstupem analytické části bude stanovení hodnoty nemovitosti zatížené věcným břemenem jako závady na nemovitosti a náhrady za zrušení věcného břemene.

Zvolený přístup ke stanovení hodnoty věcného břemene ve výši ceny obvyklé nemá žádný závazný postup, ani není zákonem přesně vymezen [17]. Vybraná metoda v této práci nemusí být vhodná pro ocenění jiných typů věcných břemen. Administrativní cena je zjištěna dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, který jasně říká, jak stanovit cenu administrativní.

Cílem práce je stanovení hodnoty nemovitosti zatížené věcným břemenem vzniklých v souvislosti s výstavbou technické infrastruktury a určit standardizované řešení pro obdobné případy ocenění. Práva odpovídající věcným břemenům jsou zde oceněna ve výši ceny obvyklé a pro daňové účely, tzn. ceny administrativní. Podrobně je zde rozebráno stanovení výše ročního užitku či ztráty povinného a užitku oprávněného, výše jejich nákladů a pomocí metody věčné renty stanovena hodnota věcného břemene.

1 TEORETICKÁ ČÁST

1.1 SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ

Soudní inženýrství využívá poznatků z více oborů, které se zabývají zejména zkoumáním příčinami, průběhem a důsledky negativních technických jevů napříč všemi obory. Obecně je účelem soudního inženýrství stanovit příčiny nebo důvody, které povedou k objasnění problému. Využívá se hlavně při zjišťování pravdy, objasnění jevů pro účely státních orgánů v občanskoprávních nebo trestních řízeních, taky pro organizace nebo správní orgány. Patří zde i stanovení hodnoty věcí a výše majetkoprávní újmy [1].

Mezioborová spolupráce je založena na uplatnění poznatků z různých technických oborů, právních a ekonomických věd, teoretických znalostí poznání a příčiny a v neposlední řadě i znalostí z lékařství. Za nutnost jsou považovány znalosti z oboru ekonomie, cenových předpisů a dalších jimi souvisejících [1].

Mezi další zvláštnosti soudního inženýrství patří způsob zpětné vazby. Faktické posouzení skutečných příčin i se všemi souvislostmi, které co nejefektivněji brání opakování se danému jevu. Zpětnou vazbu je možno provádět následujícími způsoby:

- podáním návrhu na opatření současně se znaleckým posudkem;
- přímo v práci znalce, který ve svém oboru je obvykle vysoce kvalifikovaným odborníkem;
- znalci jsou ve většině případů vysokoškolští učitelé, případně odborní učitelé středních škol, kteří své poznatky mohou realizovat ve výuce;
- Soudní inženýrství odhaduje hodnotu zařízení, cenu, jeho rentabilnost a další ekonomické kategorie, které vyplývají z rozsahu poškození, nutných oprav, hodnocení stavu. Proto má blízký vztah k ekonomickým disciplínám;
- Rozlišujeme znaleckou činnost od činnosti expertní. Výsledky znalecké činnosti slouží často státním orgánům pro příslušné řízení, jejich forma musí být pro orgány činné v příslušném řízení srozumitelná. Práce experta je zpravidla blízka lidem přímo z jejich oboru. Výstupem jeho práce jsou pouze úvahy, do kterých může čerpat z jakýchkoliv podkladů [1] [2].

1.1.1 Znalecká činnost

Znaleckou činností ve smyslu zákona se rozumí znalecká činnost před státními orgány a orgány, na které přešly úkoly státních orgánů, jakož i znalecká činnost prováděná v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací. Při znaleckém posuzování v řízení před státními orgány tedy znalec nemusí zkoumat, zda se jedná o právní úkon; jednoznačně se o znaleckou činnost jedná. Naproti tomu, bude-li požádán o vypracování znaleckého posudku organizací nebo občanem, musí se jednat o posuzování v souvislosti s právním úkonem. Právní úkon přitom může být zamýšlený, na základě závěrů posudku se pak může nebo i nemusí uskutečnit. Do okruhu znalecké činnosti bude podle zákona náležet např. posouzení vad automobilu, který občan koupil, hodlá-li uplatnit své nároky proti obchodní organizaci, nebo odhad ceny rodinného domku, který je předmětem jednání o koupi apod. Uvedená úprava ve vztahu k organizacím a občanům sleduje i význam preventivní, neboť za pomoci znaleckého posudku lze často dosáhnout smíru; dále je v ní obsažen určitý prvek služby občanům a organizacím při uplatňování jejich práv [2].

Znalecká činnost je v současné době upravena zákonem 444/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 36/1967 Sb., O znalcích a tlumočnících. Tato novela zpřisňuje pravidla pro činnost soudních znalců, znaleckých ústavů a tlumočníků a má přispět ke zkvalitnění jejich činnosti. Znalce bude možno dle zákona trestat za konkrétní přestupky týkající se nekvalitního nebo chybného zpracování posudku, nedodržení lhůty k jeho vypracování či bezdůvodném odmítnutí podat znalecký posudek orgánu veřejné moci. V případě opakovaného či závažného provinění bude hrozit vyškrtnutí ze seznamu znalců a tlumočníků. Nově jsou upraveny i podmínky pro zápis znalců a tlumočníků do seznamu. Skutečnosti, které se znalci a tlumočníci dozvěděli při výkonu své činnosti, budou moci přiměřeně použít pro vědecké a vzdělávací účely [3].

Podmínky ke jmenování znalcem:

a) je státním občanem České republiky, občanem jiného členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení o přechodném pobytu nebo povolení k trvalému pobytu na území České republiky, nebo státním příslušníkem jiného než členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení k trvalému pobytu na území České republiky

b) je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu

c) je bezúhonný

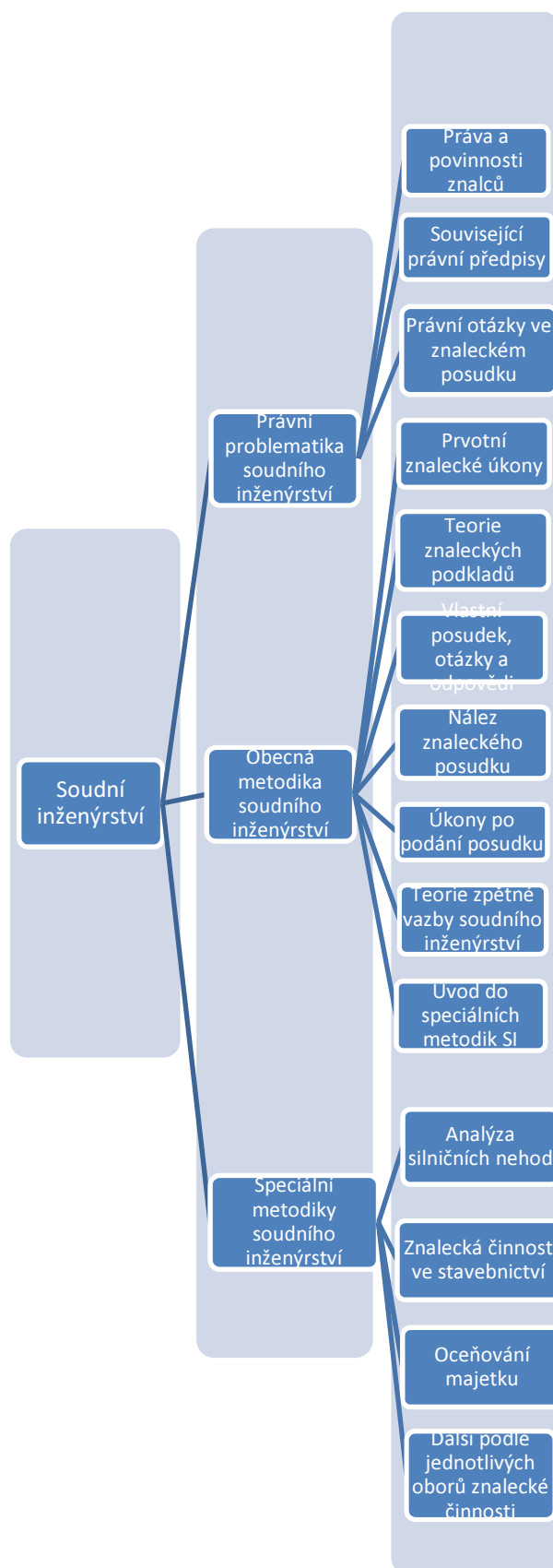
d) nebyl v posledních 3 letech vyškrtnut ze seznamu znalců a tlumočnicků pro porušení povinností podle tohoto zákona

e) má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru, v němž má jako znalec působit, především toho, kdo absolvovat speciální výuku pro znaleckou činnost, jde-li o jmenování pro obor, v němž je taková výuka zavedena

f) má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou činnost může řádně vykonávat

g) se jmenováním souhlasí [3]

Obr. č. 1 - Systematika soudního inženýrství, zdroj [1]



1.1.2 Oceňování nemovitostí

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent [2].

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby [5].

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována [5].

Základním faktorem tvořícím cenu nemovitostí na volném trhu, je působení nabídky a poptávky. Je třeba mít na mysli, že trh s nemovitostmi je lokální záležitost, což znamená že, každá lokalita je svým způsobem jedinečná. Tato jedinečnost a výjimečnost se promítá při hodnocení atraktivity v myslích kupujících a prodávajících.

Nabídku tvoří množství nebo počet nabízených nemovitostí, které jsou v dané lokalitě k dispozici na prodej. Tato nabídka může být ovlivněna celkovým počtem nemovitostí, které by mohly být v dané lokalitě na prodej.

Poptávka je tvořena všemi zájemci, kteří v dané lokalitě chtějí nemovitost koupit za dané ceny. Vypovídá, kolik statku bude poptáváno při té které ceně. Vznik poptávky je závislý na dostupnosti úvěrů a množství úspor. Poptávku můžeme rozlišit:

- celková poptávka (agregátní) – představuje souhrn všech zamýšlených koupí na trhu
- individuální poptávka – vyjadřuje poptávku jediného spotřebitele
- tržní poptávka – představuje souhrn individuálních poptávek na určitém, vymezeném trhu[10]

1.1.3 Zákon o oceňování majetku

„Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“ [6]

Jak je v textu zákona č. 151/1997 Sb. uvedeno, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb ve třech případech:

1. odkazují-li zvláštní předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon; zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona.

2. stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění

3. dohodnou-li se tam strany

Zákon je předpisem obecným, rámcovým; uvádí základní zásady, jichž je třeba dbát při ocenění. K provedení zákona byla ke stejnému datu dle zmocnění v zákonu uvedených vydána prováděcí Ministerstva financí, v níž jsou obsažena mj. i příslušná ustanovení dříve platné vyhlášky č. 178/1994 Sb., [2].

Tab. č. 1 - Způsoby oceňování majetku 1, zdroj [5]

Způsoby ocenění majetku podle zákona č. 151/1997 Sb. a jejich použití		
Způsob	Definice	Použití
Obvyklá cena podle § 2 zákona	Cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. ...	a) Veškerý majetek, jenž není uveden v § 3 a dalších zákona č. 151/1997 Sb. (zejména věci movité) b) Majetek, jenž je sice uveden v § 3 a dalších zákona, je však u něj jiným předpisem předepsáno ocenění podle § 2 zákona
Jiné způsoby		Majetek uvedený v § 3 a dalšího

ocenění:		zákona, u nějž není jiným předpisem předepsáno ocenění podle § 2
a) nákladový	Náklady, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,	<ul style="list-style-type: none"> některé nemovitosti <p>(pozn.: dříve nazýváno „reprodukční cena snížená o opotřebení“, „časová cena“)</p>
b) výnosový	Vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),	<ul style="list-style-type: none"> některé nemovitosti práva vyplývající z průmyslových práv a práva na označení a výrobně technických poznatků (know-how, licence, chráněné vzory atd.) věcná břemena (práva odpovídající věcným břemenům) podnik, stanoví-li tak prováděcí vyhláška (zatím ovšem nestanoví) práva autorská a práva pořizovatelů databáze
c) porovnávací	Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věcí odvozením z ceny jiné funkčně související věci,	<ul style="list-style-type: none"> některé nemovitosti
d) podle jmenovité hodnoty	Vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní, nebo která je jinak zřejmá,	<ul style="list-style-type: none"> dluhopisy a směnky platební prostředky ceniny a platební karty vklady peněžité pohledávky peněžité závazky (dluhy)
e) podle účetní hodnoty	Vychází ze způsobu oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,	<ul style="list-style-type: none"> veřejně obchodovatelné cenné papíry neobchodované na veřejném trhu a veřejně neobchodovatelné cenné papíry podíl v obchodní společnosti a účast v družstvu
f) podle kurzové hodnoty	Vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,	<ul style="list-style-type: none"> veřejně obchodovatelné cenné papíry tuzemské nebo zahraniční, obchodované na veřejném trhu
g) sjednanou cenou	Cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.	<ul style="list-style-type: none"> podnik

1.1.4 Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury

Zákon č. 416/2009 Sb. měl alespoň zčásti napomoci řešit některé z problémů, které se stále častěji začaly objevovat při výstavbě dopravní infrastruktury a které vedly ke

zpomalování povolovacích procesů a řízení (územní řízení, stavební řízení). Nově přijatá speciální právní úprava některých institutů úpravy stavby dopravní infrastruktury a zejména vyvlastnění nemovitostí nezbytných pro výstavbu dopravní infrastruktury obsažená v zákoně č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury obsahuje úpravu, která má pomoci řešit majetkoprávní spory [25].

Významným problémem způsobujícím prodražování staveb dopravní infrastruktury je i způsob stanovení ceny pozemku určeného pro stavbu dopravní infrastruktury při výkupu. Vzhledem ke skutečnosti, že k výkupům nemovitostí dochází obvykle až po územním rozhodnutí (kterým se mění způsob využití příslušných pozemků na pozemky určené pro umístění stavby dopravní infrastruktury), že cena navrhaná stavebníkem stavby dopravní infrastruktury musí podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, vycházet z ceny stanovené znaleckým posudkem a nesmí ji překročit. Má jít o cenu obvyklou, tak dochází k tomu, že i nemovitosti užívané jako zemědělská půda jsou bez jakéhokoli aktivního zhodnocení jejich dosavadními vlastníky vykupovány za cenu stavebních pozemků, tj. několikanásobně vyšší, než by byly jejich výkupní ceny v případě, že by na ně stavba dopravní infrastruktury nezasahovala [25].

Dílčí právní úprava obsažená v zákoně o urychlení výstavby dopravní infrastruktury zejména řeší problémy při zajišťování majetkoprávní přípravy staveb dopravní infrastruktury – např. otázku ceny při výkupu pozemků (dohodou) a absence zřetelné výhodnosti přistoupit na dohodu o prodeji pozemku či stavby [8].

1.2 NEMOVITOSTI, TRH NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí lze definovat jako mechanismus, jehož prostřednictvím jsou směňovány určité statky a služby související s nemovitostmi. Tento mechanismus je ovlivňován jednak požadavky zainteresovaných subjektů a jednak určitými ekonomickými, politickými a právními intervencemi na trhu [9].

Trh nemovitostí je součástí všeobecného tržního systému, dílčím trhem, který podléhá obecným tržním zákonitostem s určitými zvláštnostmi, které jsou naturálně věcnými vlastnostmi nemovitostí. Trh nemovitostí jako součást všeobecného tržního systému proniká a ovlivňuje všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a její jednotlivé prvky. Nemovitosti obsluhují jak trh výrobní, tak i osobní spotřebu, zasahují do všech trhů výrobních činitelů, stejně jako do trhu spotřebních předmětů [10].

Hlavním úkolem trhu je alokovat statky charakterizující trh. Mezi tyto statky patří nemovitosti, půda, majetková práva spojená s vlastnictvím. Existují případy, kdy alokování statku podléhá doзору ze strany státu nebo městské samosprávy, které kontrolují využívání části půdy [9].

Mezi vnější faktory, které ovlivňují tržní prostředí, patří trendy národní ekonomiky, vývoj nezaměstnanosti nebo inflace, vývoj agregátní poptávky a situace na trhu peněz. S trhem nemovitostí je propojen trh kapitálový, který svými mnohými znaky jako jsou např. nabídka a poptávka po kapitálu, vývoj peněžních prostředků a dostupností úvěrů silně ovlivňují trh nemovitostí. Existují i další vnější faktory působící na trh nemovitostí jako jsou demografické vývojové tendence, změny v příjmech a preferencích poptávajících. Trh s nemovitostmi ovšem ovlivňují i přírodní a klimatické podmínky, tradice, historické faktory a právní prostředí. Mezi nutné údaje, které musíme znát pro hodnocení trhu nemovitostí, patří údaje o nájemném, transakční náklady směny a finanční charakteristiky, předchozí ceny podobných nemovitostí apod.

O trhu nemovitostí nelze hovořit jako o trhu efektivním, neboť efektivní trh má několik základních vlastností. Musí být likvidní, transparentní a mít nízké transakční náklady. Trh nemovitostí:

- je málo likvidní, jelikož každá nemovitost je jedinečná svou polohou, účely použití, vlastnostmi, výnosy, náklady na údržbu apod.
- je netransparentní. Každá nemovitost má svou vlastní nabídku a poptávku. U nemovitosti je vždy jeden nabízející s většinou se počet poptávajících počítá na

jednotky. Budoucí cena na trhu je často odvozena podle cen realizovaných v minulosti u podobných nemovitostí.

má vysoké transakční náklady, které se podle zkušeností mohou pohybovat až mezi 5–8% z ceny nemovitosti (poplatky realitní agentuře, náklady na převod vlastnictví u katastrálního úřadu, čas) [9].

Na trhu nemovitostí často dochází k různým změnám, se kterými se mění i velikost rizika. Specifickým znakem trhu je malý počet účastníků a konkurenční podmínky mohou být ovlivněny různými zainteresovanými skupinami účastníků. Nemovitosti patří do skupiny statků s vysokou investiční náročností a návratnost vložených prostředků spadá do dlouhodobého horizontu. To se snaží ovlivnit různé instituce vstupující na tento trh a svými cíly se snaží ovlivnit chování trhu.

1.2.1 Trh nemovitostí

Trh nemovitostí je součástí všeobecného tržního systému, dílčím trhem, který podléhá obecným tržním zákonitostem s určitými zvláštnostmi, které jsou dány naturálně věcnými vlastnostmi nemovitostí. Trh nemovitostí jako součást všeobecného tržního systému proniká a ovlivňuje všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a její jednotlivé prvky. Nemovitosti obsluhují jak trh výrobní, tak i osobní spotřebu, zasahují do všech trhů výrobních činitelů stejně jako do trhu spotřebních předmětů[10].

1.2.2 Subjekty na trhu nemovitostí

Trh nemovitostí lze rozdělit na specifické objekty a subjekty, které jsou propojeny určitými vazbami a účastníci se trhu. Cíle a pohnutky každého z účastníků jsou různé. Nejdůležitějšími dvěma subjekty jsou prodávající a kupující. Tyto dva subjekty vytvoří trh v případě většího množství prodávajících a kupujících, kteří spolu dobrovolně jednají. Mezi sebou uzavírají kupní smlouvy a vytvářejí trh v užším slova smyslu. K ustanovení tržních cen dochází při střetu nabídky a poptávky prodávajících a kupujících.

Jako zprostředkovatelé na trhu nemovitostí působí realitní makléři. Zastávají roli prostředníka mezi prodávajícím a kupujícím. Mezi jejich hlavní činnosti již nepatří pouhé

zprostředkování směny nemovitostí a s tím spojená administrativní činnost. Zabývají se taky obchodem s nemovitostmi, správnou nemovitostí, oceňováním nemovitostí a převody vlastnických práv.

Dalším důležitým účastníkem na trhu nemovitostí jsou finanční instituce – banky, které mimo jiné zprostředkovávají úvěry k financování nemovitostí. Půjčují své volné peněžní prostředky investorům, kteří nemají dost svým volných peněžních prostředků na pořízení nemovitosti. Z těchto poskytnutých prostředků banka očekává svůj přiměřený zisk z půjčky a také její splacení v plné výši. Při poskytování úvěru (hypotéky) banky vyžadují zřízení zástavního práva k nemovitosti. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořící Evropský hospodářský prostor. Pokud úvěr nebude splacen, stává se vlastníkem nemovitosti banka.

Stát je také jedním z účastníků trhu nemovitostí, který vytváří právní prostředí, v rámci kterého trh nemovitostí funguje. Svými normami reguluje chování některých účastníků. Stát taky ovlivňuje trh nemovitostí prostřednictvím daňového systému. Z důvodu malého množství daňových úniků jsou nemovitosti oblíbeným předmětem zdanění. Státní sektor prostřednictvím různých programů částečně působí i jako poskytovatel finančních prostředků.

Developeři kupují pozemky, financují transakce s nemovitostmi, staví a projektují, vytváří a kontrolují stavební procesy od začátku do konce. Berou na sebe riziko při vytváření nebo renovaci nemovitostí a dostávají odměny. Developeři nakupují pozemky, určují marketingovou strategii, zajišťují financování, pronajímají, řídí a prodávají.

1.2.3 Poptávka na trhu nemovitostí

Poptávka na trhu nemovitostí se dá z pohledu poptávajícího charakterizovat jako zdárné uzavření obchodu, tedy opatření bydlení. Poptávka se určuje dle počtu a typu nemovitosti, které se v daném čase a místě dají koupit nebo pronajmout. Mezi faktory působící a poptávku patří velikost trhu, vkus a preference spotřebitelů, cena a dostupnost substitutů a specifické faktory pro daný trh. Cena se pak odvíjí od množství a dostupnosti statku na trhu.

Při vstupu na trh, by si měl poptávající nejdříve ujasnit, zda předmětem jeho zájmu bude trh vlastnického bydlení nebo trh nájemního bydlení. Bydlení je dnes ze strany

poptávajícího bráno jako dlouhodobá investice, a proto na trh vstupuje jako uživatel vybraného bydlení a taky jako investor. Volbu na umístění bydlení patří mezi rozhodující kritéria. Důležitou roli přitom hrají vzdálenost do zaměstnání, dostupnost služeb, dopravní infrastruktura, výstavba jiných objektů v okolí. Poptávající taky zohledňuje skutečnost, kdy kupní cena je ovlivněna polohou nemovitosti, dostupností do centra, službami, kulturou, vzdělávacími zařízeními apod.

Rozmanitost a nedostatek informací může vést k tomu, že poptávající nikdy nebude znát dokonale situaci na trhu. Poptávající často využívají služeb realitních kanceláří, jejichž prostřednictvím realizují svou poptávku. S tímto souvisí i nutnost hradit vznikající náklady.

Trh s nemovitostmi je velmi obsáhlý a projevuje se širokým spektrem nemovitostí.

Všechny složky trhu si kupují nemovitosti ze tří základních důvodů:

- Pro vlastní potřebu

Vlastní potřebou může být zajištění bydlení pro jednotlivce nebo rodinu, u výrobního podniku vytvoření nutného deštníku nad výrobní technologií a sklady, podobně jako u prodejních, skladových nebo administrativních prostor. Základní otázkou je, zda si nemovitost pořídit do svého vlastnictví nebo si ji pronajmout, a finanční prostředky investovat tam, kde přinesou větší zhodnocení

- Pro očekávaný příjem

Nemovitost slouží jako zdroj relativně stabilních a dlouhodobých příjmů, který se dá srovnat s jinými investičními možnostmi na trhu

- Pro zvýšení hodnoty v čase

Z tohoto důvodu je z kupována zemědělská půda v okolí velkých měst a dopravních koridorů. Nevyužité pozemky jsou skupovány investory, pozemkovými makléři, aby dosáhli zhodnocení investice v okamžiku vydání územního plánu, který změní charakter pozemku.

- Poptávka státu a obcí

Důležitým klientem na trhu nemovitostí je stát i obce. Poptávka státu, státní správy a obcí se liší v tom, že v řadě případů pro ně není důvodem koupě nemovitosti zisk nebo zhodnocení v čase, ale zajištění veřejných služeb [11].

Poptávka po nemovitostech je důležitou součástí celkového trhu s nemovitostmi a jako taková se spolupodílí na vývoji cen nemovitostí a společně s nabídkou nemovitostí ji

spoluvytváří. Charakter poptávky závisí na hospodářském vývoji, který přináší expanzi ekonomických aktivit. Zároveň často přináší i růst příjmů domácností, což se odrazí v růstu poptávky po nemovitostech určených k bydlení. Na demografickém vývoji projevujících se změnou struktury domácností. Na kulturních proměnách, které přinášejí změny v hodnotových orientacích a životním stylu. Na finančních možnostech poptávajících. Na základě těchto faktorů lze odhadnout poptávku pro budoucí období [9].

1.2.4 Nabídka na trhu nemovitostí

Nabídku na trhu nemovitostí tvoří subjekty, jejichž záměrem je pronájem, prodej nebo výměna nemovitosti. Při rozhodování a stanovení ceny, způsobu či době prodeje zohledňují stejná kritéria jako subjekty na straně poptávky.

Nabídka je dána počtem a typem nemovitostí nabízených k prodeji či pronájmu při dané ceně na určitém segmentu trhu a v daném časovém okamžiku. Nabídku ovlivňuje dostupnost finančních prostředků určených pro výstavbu, regulací územního rozvoje a působením na rozvoj v oblasti výstavby. Nabídková strana trhu je ovlivněna pozemkem, na kterém je nemovitost umístěna a s tím souvisí propojení s trhem pozemků.

Odlišnost nabízených výrobků může být výhodná nebo také ne. Když vezmeme v úvahu, že máme nový rodinný, může se stát, že bude zvýšená poptávka po obdobných rodinných domech. Tento dům bude samozřejmě prodán nejdříve, kdežto poptávka po domech ostatních už nebude tak veliká. Domy s lepším řešením jsou ze strany poptávajících hodnoceny kladněji, ale z důvodu nedostatečného množství těchto domů poptávka po nich klesá. Diferenciace se zde potom jeví jako nepřínosná a ještě klade vyšší nároky na poptávajícího.

Důležitou okolností výstavby ovlivňující finanční stránku věci je doba výstavby. Jako názorný příklad opět poslouží bytový dům. I když se poptávka po nabízeném zboží zpočátku neprojevuje, nabízející výstavbu financuje ze svých vlastních prostředků. Náklady související s výstavbou nejsou zanedbatelné a nabízející je hradí ze svých zdrojů. Proto musí brát v potaz i to, že se mu nepodaří v krátké době prodat žádný z realizovaných bytů. Tato situace může být dlouhodobá a nabízející by měl toto riziko pečlivě zvážit.

Nabídku, stejně jako poptávku ovlivňují faktory, mezi které patří demografický vývoj a výše příjmů obyvatelstva. Demografický vývoj může být použit jako zdroj informací pro

současnost i budoucnost. Na základě demografického vývoje může být odhadnuta poptávka a také její budoucí vývoj. Pokles populace může naznačovat pokles poptávky, a naopak při růstu populace může poptávka zaznamenávat vzestup. Intenzita poptávky se může odvíjet také od příjmů obyvatelstva. Je jasné, že při poklesu příjmů nemůže strana nabídky očekávat takovou poptávku, jako v okamžiku nárůstu příjmů. Když rostou příjmy, roste také poptávka po bydlení.

Cena nemovitostí je stav, kdy se střetne nabídka a poptávka po nemovitostech, všechny okolnosti ovlivňující poptávku po nemovitostech ovlivňují jejím prostřednictvím i nabídku nemovitostí a naopak.

Nabídku nemovitostí lze rozdělit na tři části s rozlišným charakterem chování trhu i sektorem nabízejících.

- Trh s pozemky

Trh s pozemky je zvláštní kategorie, protože na rozdíl od staveb nejsou pozemky reprodukovatelné – jsou omezeným přírodním zdrojem. Chování na trhu s pozemky se vždy odlišuje od chování na trzích s nemovitostmi, i když se může vyvíjet obdobně a může být ovlivněn podobnými faktory. Trh s pozemky je podobný jako trh s volnými vzdušnými prostory, jako jsou třeba prostory nad drážními kolejišti, dálničními nebo jinými koridory. Tento specifický trh u nás není mnoho rozvinut, ale v USA je velmi aktivní.

- Trh se stavbami

Zde se obchoduje především se samostatně obchodovatelnými částmi, respektive stavbami a jejich částmi, které tvoří hlavně bytové jednotky v bytových domech nebo stavbách. Nabídka staveb není jednou provždy limitována, stavby mohou nově vznikat, mohou se měnit jejich kvalitativní a kvantitativní parametry.

- Trh s nájmy

Zde se budeme zajímat pouze o nájmy spojené s nemovitostmi – pronájmy pozemků, staveb nebo ploch a prostory těchto staveb. Tento sektor trhu se liší jak na straně poptávky, tak na straně nabídky. Nabídková strana je pouze podmnožinou trhu s nemovitostmi, protože část staveb a pozemků je kupována pro vlastní potřebu, tudíž není nabízena. Chování na trhu s nájmy je zcela odlišné od chování zbytku trhu [11].

1.2.5 Nemovitost, pozemek, stavba

Za nemovitost lze považovat především pozemky, které tvoří součást zemského povrchu, jako jsou budovy, objekty a inženýrské stavby všeho druhu. Obecně bychom mohli říci, že jde o věci, které nelze přemísťovat z místa na místo.

Občanský zákoník v §119 definuje nemovitost jako:

(1) Věci jsou movité a nemovité

(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem

Podle katastrálního zákona §27 se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Pro účely oceňování v zákoně č. 151/1997 Sb. se pozemky člení na

a) stavební pozemky, kterými jsou

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění ...

2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy

3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na stav evidovaný v katastru nemovitostí,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné a nelesní pozemky

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky

e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

Parcela je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé

čtvereční metry. Pozemek se může skládat i z několika parcel. Pozemek je určen parcelním číslem a názvem obce eventuelně katastrálního území, ve kterém leží [5].

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. V takovém případě pak podle funkčního, účelového využití objektů jeden z nich zaujímá postavení věci (stavby) hlavní (např. rodinný domek, rekreační chata, garáž) a jiný postavení věci (stavby) vedlejší (např. studna, kolna) [5].

Pro účely oceňování zákon č. 151/1997 Sb. § 3 uvádí:

(1) Pro účely oceňování se stavby člení na:

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru

c) vodní nádrže a rybníky

d) jiné stavby

1.3 ZÁKLADNÍ OCEŇOVACÍ POJMY

1.3.1 Cena

Cena je pojem používaný pro skutečně zaplacenou, nabízenou nebo požadovanou částku[1]. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů stanovuje:

„(2) Cena je peněžní částka

- a) Sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 nebo,*
- b) Zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji“*

1.3.2 Hodnota

Hodnota vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit jak ze strany prodávajícího tak i kupujícího. Hodnota je pouze odhadem, není skutečně cenou zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou. Vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, jež se odhad provádí [5].

1.3.3 Cena administrativní

Cena administrativní je cena nemovitosti zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění dle prováděcí vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb. účinná od 1. 2. 2008. Někdy bývá taky označována jako cena zjištěná. Používá se většinou pro daňové účely, vyrovnání spoluvlastnictví nebo konkurzu, a z tohoto důvodu by měla být objektivní a spravedlivá. Při oceňování nemovitosti se výsledná cena sníží o ceny věcných břemen, váznoucích na nemovitostech[5].

1.3.4 Cena reprodukční

Cena reprodukční nebo též reprodukční pořizovací cena je cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou srovnatelnou novou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. U staveb ji můžeme zjistit těmito způsoby:

- Podrobným položkovým rozpočtem – vychází z výměr stavby a z ceníku stavebních prací a dodávek.

- Pomocí agregovaných položek – jednotlivé cenové položky, které jsou sestaveny z nákladů na provedení této činnosti. Jde o náklady materiálové, mzdové, dopravní apod.

Pomocí technickohospodářských ukazatelů – jednotkové ceny za 1m^3 obestavěného prostoru, 1m^2 zastavěné plochy[5].

1.3.5 Věcná hodnota

Věcná hodnota nebo také časová cena věci je vlastně reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrně opotřeбенé věci stejného stáží a přiměřené intenzity používání snižené o náklady na opravu vážných závad znemožňujících okamžité používání věci[5].

1.4 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

1.4.1 Obvyklá cena

Obvyklá cena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku §2 odst. 1 „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při oceňování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*“

Obvykle se obecná cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku [5].

1.4.2 Nákladová metoda

Nákladová metoda ocenění vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení oceňované věci v místě a stavu ke dni ocenění. Vychází z předpokladu, že hodnotu majetku lze zjistit součtem hodnoty pozemku a obvyklých nákladů na pořízení stavby, od nichž se odečte opotřebení.

Cena rodinného domu dle §5 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jehož obestavěný prostor je větší než 1100 m³ nebo které patří k původní zemědělské usedlosti anebo jejichž základní cena není uvedena v příloze č. 20a v tabulce č. 1., a cena rozestavěného rodinného domu se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 6, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 3.

Základní cena rodinného domu uvedená v příloze č. 6 se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

Rovnice č. 1, zdroj [6]

Kde

ZCU.....základní cena upravená

ZC..... základní cena podle přílohy č. 6

K₄.....koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty

n.....součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 3

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. b) této přílohy pro rodinné domy tímto způsobem:

$$\frac{CK}{OP \times ZCK \times K_5 \times K_I}$$

Rovnice č. 2, zdroj [6]

Kde

CK.....výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč)

OP.....obestavěný prostor výše uvedených staveb (m³)

ZCK.....základní cena (Kč/m³) popřípadě vynásobená příslušným koeficientem vyjadřujícím náklady na účelové využití podkroví pro stavby

K_i.....koeficient uvedený pro příslušnou stavbu v příloze č. 38

K₅.....koeficient polohový podle přílohy č. 14

Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

Dále platí postup uvedený v §3 odst. 3 písm. b). Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,8 do 1,20 a její výši lze překročit jen na základě průkazného zdůvodnění.

1.4.3 Výnosový způsob

Z ekonomického pohledu se jedná o vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Finanční prostředky, které bychom měli uloženy v bankovní instituci na danou úrokovou míru, by v budoucnu měly umožňovat vyplatit takovou částku, která by byla rovna výnosům z nemovitosti. Vypočte se tak, že se sečtou všechny budoucí výnosy z pronájmu nemovitosti a ty jsou následně odúročeny na současnou hodnotu, tzn. částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit [5].

Zákon o oceňování majetku zná tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“ §2 odst. 3: „Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.“

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty použijeme vztah:

$$C_v \text{ [Kč]} = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti} \left[\frac{\text{Kč}}{\text{rok}} \right]}{\text{úroková míra} [\% \text{ p. a.}]} \times 100\% \quad \text{Rovnice č. 3, zdroj [5]}$$

Tento vztah se dá použít jen při splnění dvou následujících předpokladů:

- výnosy jsou po celou dobu konstantní
- předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá

Důležité je u výnosové hodnoty stanovit, zda bude použita míra kapitalizace nominální nebo reálná. V nájemních smlouvách může být stanoveno, že se nájemné každoročně zvyšuje o úředně zjištěnou inflaci (inflační doložka). V tomto případě se použije míra kapitalizace snížená o inflaci.

a) Pokud není sjednána inflační doložka, budoucí výnosy budou konstantní:

$$C_v = z \times \left(\frac{q_n^m - 1}{q_n^m - i} \right) \quad \text{Rovnice č. 4, zdroj [5]}$$

V případě konstantních dlouhodobých výnosů ($m \rightarrow \infty$), platí bez inflační doložky vztah pro výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:

$$c_v = \frac{z}{i_n} \quad \text{Rovnice č. 5, zdroj [5]}$$

b) Pokud je sjednána inflační doložka, bude se nájemné každoročně zvyšovat o inflaci:

$$C_v = z \times \left(\frac{q_r^n - 1}{q_r^n - i_r} \right) \quad \text{Rovnice č. 6, zdroj [5]}$$

V případě konstantních dlouhodobých výnosů ($n \rightarrow \infty$), platí při inflační doložce vztah pro výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:

$$C_v = \frac{z}{i_r} \quad \text{Rovnice č. 7, zdroj [5]}$$

Míra kapitalizace

Míra kapitalizace se zpravidla odvozuje z dosahované úrokové míry; v takovém případě hovoříme o nominální úrokové míře (u_n v % , setinná i_n). Pro zjištění skutečného zisku z uloženého kapitálu je však třeba zohlednit ještě meziroční inflaci, jejímž vlivem klesá reálná hodnota vkladu. Pro zjištění reálné úrokové míry (u_r v % , setinná i_r) platí tzv. Fisherova rovnice: [14].

$$I_r = I_n - I_i + (I_i \times I_n)$$

Rovnice č. 8, zdroj [5]

Reálná

úroková

míra

setinná:

$$I_r = \frac{q_n}{q_i} - 1$$

Rovnice č. 9, zdroj [5]

resp. v procentech

$$U_r = \left(\frac{q_n}{q_i} - 1 \right) \times 100\%$$

Rovnice č. 10, zdroj [5]

i_r reálná úroková míra setinná

i_n úroková míra nominální setinná ($=u_n/100\%$) za rok

q_n úročitel nominální

q_i úročitel pro roční míru inflace ($= 1 + i_i$)

i_i míra inflace roční setinná ($= u_i/100\%$)

u_i míra inflace (% za rok)

u_r úroková míra reálná

Při stanovení míry kapitalizace pro oceňování nemovitostí je nutno mít na paměti, že nominální hodnota nemovitosti měřena reprodukční cenou roste s inflací stavebních prací, na rozdíl od vkladů uložených v peněžních ústavech. Z ekonomického hlediska je významné rozlišení úrokových sazeb na reálné a nominální. Nominální úrokové sazby se uvádějí ve smlouvách o úvěry. Reálné úrokové sazby se získávají tak, že nominální úrokové sazby se snižují o hodnotu půjčované resp. vkládané peněžní částky během období, na které je půjčována resp. vkládána [17].

Tab. č. 2 – Míra kapitalizace podle cenového předpisu, zdroj [17]

Míra kapitalizace podle cenového předpisu – vyhláška č. 3/2008 Sb., příloha číslo 16		
Číslo položky	Název položky	Míra kapitalizace %
1	Nemovitosti pro výrobu a garážování	10
2	Nemovitosti pro obchod a administrativu	7
3	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování	8
4	Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství	9
5	Nemovitosti pro kulturu	8
6	Nemovitosti pro zdravotnictví	8
7	Nemovitosti pro zemědělství	7
8	Nemovitosti pro skladování	6
9	Bytové domy	5
10	Ostatní nemovitosti	8
11	Majetková práva	12

1.4.4 Porovnávací způsob

Porovnávací, srovnávací nebo taky komparativní způsob oceňování je jedním ze způsobů oceňování podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku vycházející z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

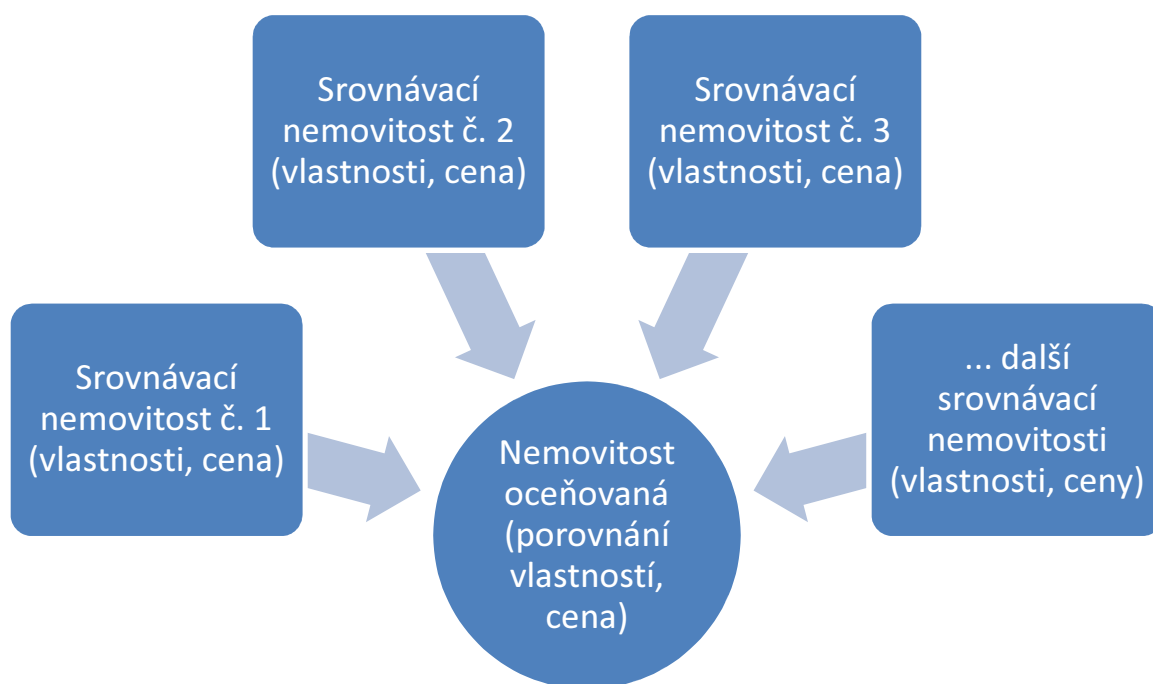
Metoda přímého porovnání

Používá se při stanovení obvyklé ceny a patří mezi nejpřesnější metody, protože vychází z již realizovaných nákupů a prodejů na trhu, u nichž byla známa realizovaná cena. Tato metoda spočívá v porovnání oceňované nemovitosti s jinými nemovitostmi. Velký vliv

na cenu nemovitosti má její poloha, a z tohoto důvodu je nutno porovnávat nemovitosti ve stejných nebo velmi podobných lokalitách. Při této metodě je třeba brát v úvahu i další faktory, které ovlivňují cenu nemovitosti. Jsou to např. dopravní dostupnost, obslužnost, výhled, infrastruktura a služby, regionální vlivy atd.[24].

Porovnávací metoda odráží situaci na trhu, proto je u metody přímého porovnání důležitý stav nabídky a poptávky. Tržní poptávku tvoří kupující a nabídku vytvářejí volné nemovitosti, nemovitosti k prodeji nebo prodeje realizované či plánované. S rostoucí poptávkou rostou ceny nemovitostí a naopak [5].

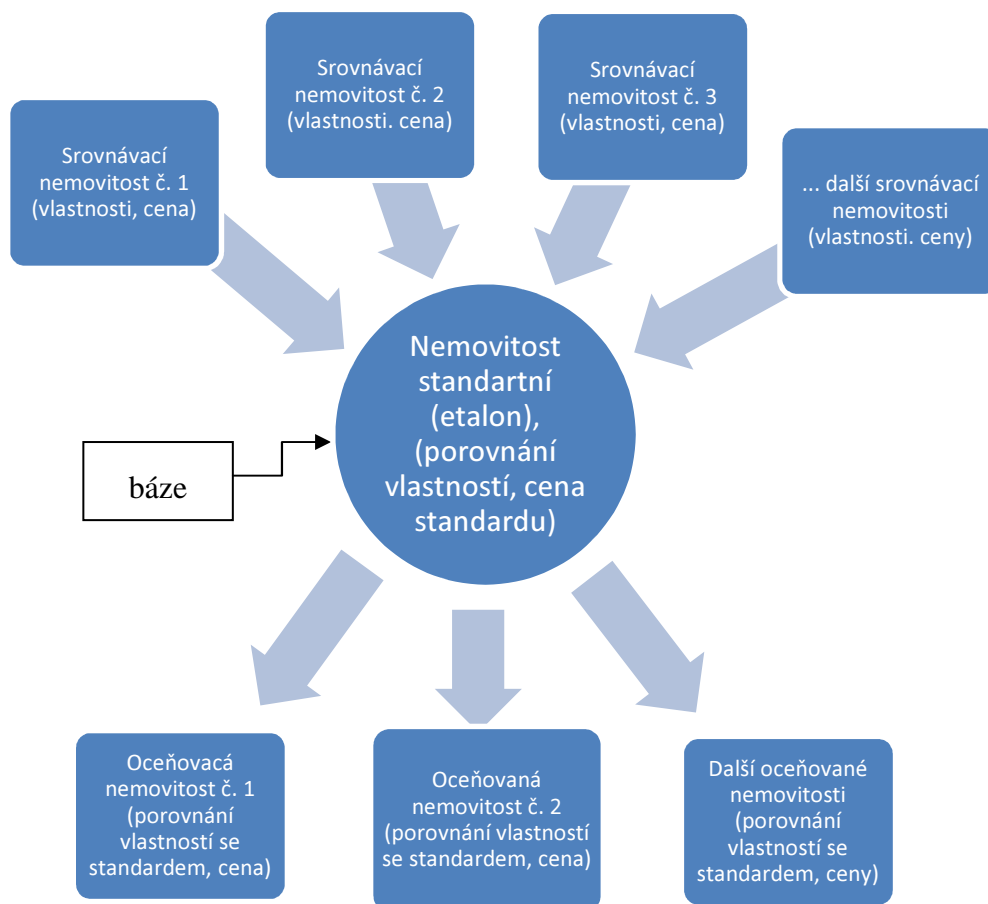
Obr. č. 2 – Metoda přímého porovnání, zdroj [5]



Metoda nepřímého porovnání

Metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen) [5].

Obr. č. 3 – Metoda nepřímého porovnání (bazická metoda), zdroj [5]



1.4.5 Porovnávací způsob dle Oceňovací vyhlášky §26 a.

Cena dokončeného rodinného domu o obestavěném prostoru do 1100m³ včetně, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu způsobem uvedeným v příloze č. 1., indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 20a a upravenou podle odstavce 2. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu uvedené v příloze č. 6.

Cena upravená se zjistí podle vzorce:

$$CU = IPC \times I$$

Rovnice č. 11, zdroj [5]

Kde

CU.....cena upravené za m³ obestavěného prostoru

IPC....indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 20a tabulky č. 1

I.....index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I_t = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

Rovnice č. 12, zdroj [5]

Kde:

I_T.....index trhu se stanoví podle vzorce:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

Rovnice č. 13, zdroj [5]

T_i.....hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu dle přílohy č. 18a tabulky č. 1

I_p.....index polohy se stanoví podle vzorce:

$$I_p = 1 + \sum_{i=1}^n P_i$$

Rovnice č. 14, zdroj [5]

Kde

P_i.....hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy dle přílohy č. 18a tabulky č. 3,

4, 5 a 6 v návaznosti na účel užití stavby a podle toho, ve které obci se rodinný dům nachází;

n.....celkový počet znaků v příslušné tabulce;

I_v.....index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$$

Rovnice č. 15, zdroj [5]

Kde:

V_ihodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 20a tabulky č. 2.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

Není-li cena rodinného domu zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořících jeho příslušenství, uvedených v příloze č. 11, kromě položek 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu vedlejších staveb, tvořících jeho příslušenství, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25m².

Pozemky a popřípadě trvalé porosty se ocení samostatně.

1.5 VĚCNÁ BŘEMENA VE VZTAHU K POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

1.5.1 Ocenění věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v §18 se práva odpovídající věcným břemenům oceňují následovně:

- (1) Právo odpovídající věcnému břemeni se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny.*
- (2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestli-že lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.*
- (3) Roční užitek podle odst. 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.*
- (4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.*
- (5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotnou částkou 10 000 Kč.*
- (6) Právo zřízené jinak než věcným břemenem, obdobné právu odpovídající věcnému břemeni, se oceňuje podle odstavce 1 až 5.*

Při ocenění věcných břemen výnosovým způsobem se vychází z násobku zjištěného ročního užítku (bod 3 a 4) bez diskontování budoucích ročních čistých výnosů. Jedná se o určitou modifikaci výnosového způsobu. Roční užitek je zjišťován v úrovni obvyklé ceny. Zjištění ceny věcného břemene musí být zcela objektivní. Rozhodující pro správnou volbu způsobu ocenění věcného břemene je možnost určení ročního užítku a jeho výše[17].

1.5.2 Právo věcného břemene pro energetické stavby

Energetické stavby zahrnují celou řadu elektrických rozvodů, plynovodů, ropovodů, teplovodů, zásobníků podzemních i nadzemních, regulačních zařízení atd. K nim se váže zřízení ochranných pásem spolu s řadou omezení vlastníků nemovitostí, na kterých se

energetické stavby nacházejí. Míru omezení vlastnického práva a míru využitelnosti pozemku ovlivňuje umístění energetické stavby. Platí, že větší omezení je dáno nadzemním umístěním stavby, menší je-li stavba (např. plynovod) podzemní.

V souvislosti s energetickou stavbou na daném pozemku mohou být zřízena věcná břemena i na jiných pozemcích s jinými vlastníky. Může jít o povinnost umožnit přístup přes přiléhající pozemek za účelem oprav energetických vedení při haváriích atd. Nejde o zřízení trvalé cesty ani pravidelně se opakující užívání [15].

1.5.3 Ocenění věcného břemene jako užitku oprávněného

Otázka náhrady za omezení související s existencí a zřizování věcného břemene je obecně velmi citlivá. Míra omezení v užívání nemovitosti může být vlastníky subjektivně vnímána a často jedním z nejdůležitějších bodů vzájemné komunikace mezi oprávněným a povinným bývá výše náhrady. Při zřizování věcného břemene s veřejnoprávním prvkem ve prospěch provozovatele veřejné infrastruktury je často nahlíženo jako na neoprávněný zásah do vlastnických práv, a tomu taky odpovídá výše požadovaná náhrady. V případě nuceného zřízení věcného břemene je stanovení náhrady závazné, tedy nedochází k dobrovolnému zřízení věcného břemene smlouvou. Věcné břemeno zřízené smlouvou je projevem svobodné vůle obou účastníků a výše náhrady odpovídá požadavkům všech zúčastněných. Věcné břemeno zřízené smlouvou je uzavřít i bez vyplacení náhrady, pokud s tím účastníci souhlasí [16].

Předem je třeba uvědomit si, že věcné břemeno není nájmem, není zde tedy nájemní smlouva a není ani stanoveno nájemné. Vztah vznikne jednorázově, zpravidla za jednorázovou úplatu. Hodnotu věcného břemene lze chápat jako újmu, která vzniká osobě povinné, na jejíž nemovitosti věcné břemeno vázne, nebo jako užitek, který vzniká osobě oprávněné v souvislosti se zřízením práva odpovídající věcnému břemenu v její prospěch [17].

Rozdíl je v ocenění věcného břemene jako takového než při ocenění nemovitosti, která je již věcným břemenem zatížena, od ocenění nemovitosti, v jejíž prospěch je věcné břemeno zřizováno. Vyčíslení užitku oprávněného nemusí být vždy chápáno jako samotná hodnota práva, která zapříčiňuje, že lze nemovitost užívat. Ve většině případů se věcné břemeno vedení inženýrských sítí bude oceňovat výnosovým způsobem.

Výše újmy stanovená znalcem by měla kompenzovat újmu, kterou trpí povinný. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti vyjadřující ekonomický pohled a užitek, který věcné břemeno může oprávněnému v budoucnu přinést. Užitek oprávněného lze chápat jako hodnotu práva, bez kterého by danou nemovitost nešlo vůbec užívat (např. věcné břemeno přístupu k nemovitosti) nebo také jako určitou nadhodnotu k příslušné nemovitosti (např. stavba na stavbě). Případná újma z užitku oprávněného bude zpravidla vyjádřena částkou, která po vynásobení úrokovou sazbou újmu stanoví po celou dobu trvání věcného břemene tak, aby mohla být stanovena jednorázově. Existují případy, kdy nemovitost bez věcného břemene nelze užívat. Užitek oprávněného pak můžeme chápat jako přidanou hodnotu k nemovitosti oprávněného, ale také jako hodnotu, která činí nemovitost užitelnou[17].

V případě oceňování věcných břemen lze roční užitek lze roční užitek stanovit jako obvyklé nájemné v místě a čase. Roční užitek vychází ze součinu plochy, která vymezuje rozsah věcného břemene a z reálného nebo simulovaného nájemného za tuto plochu. Data pro výpočet ročního užitku bychom měli získat z již uzavřených nájemních smluv, databází realitních kanceláří nebo z úřadů samosprávy. Zjištění ročního užitku se váže k té části pozemku, u které omezení vlastnického práva vyplývá z popisu věcného břemene ve smlouvě nebo přímo v příslušném zákoně[17].

U stavebního pozemku se roční užitek stanoví ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky. V případech, kdy obvyklé nájemné nelze zjistit, použije se nájemné simulované, které můžeme určit procentním podílem z ceny obvyklé, z cenových map, z cen zjištěných podle cenového předpisu. Tento procentní podíl by se měl pohybovat ve stejné výši, jako vklady úročené v peněžních ústavech. U zemědělské půdy se roční užitek stanoví ve výši nájemného podle zákona č. 229/1991 Sb., v pozdějším znění, a to ve výši 1% z ceny pozemku podle vyhlášky č. 215/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Roční užitek z lesního pozemku je stanoven ve výši 1% z ceny pozemku zjištěného podle cenového předpisu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku [18].

1.5.4 Ocenění věcného břemene jako závady vážnoucí na nemovitosti

Věcná břemena vážnoucí na nemovitostech svým způsobem omezují povinného, a proto při stanovování hodnoty věcného břemene by mělo být přistupováno s ohledem na nemovitost, na níž břemeno vázne. Některá věcná břemena mohou nemovitosti zcela

znehodnotit a učinit ji neprodejnou, a naopak mohou nastat případy, kdy věcné břemeno na hodnotu nemovitosti mít žádný zásadní vliv mít nebude. Na odhad nemovitosti zatížené věcným břemenem neexistuje žádná závazná metoda, a proto je ke každému odhadu přistupováno zvlášť [25].

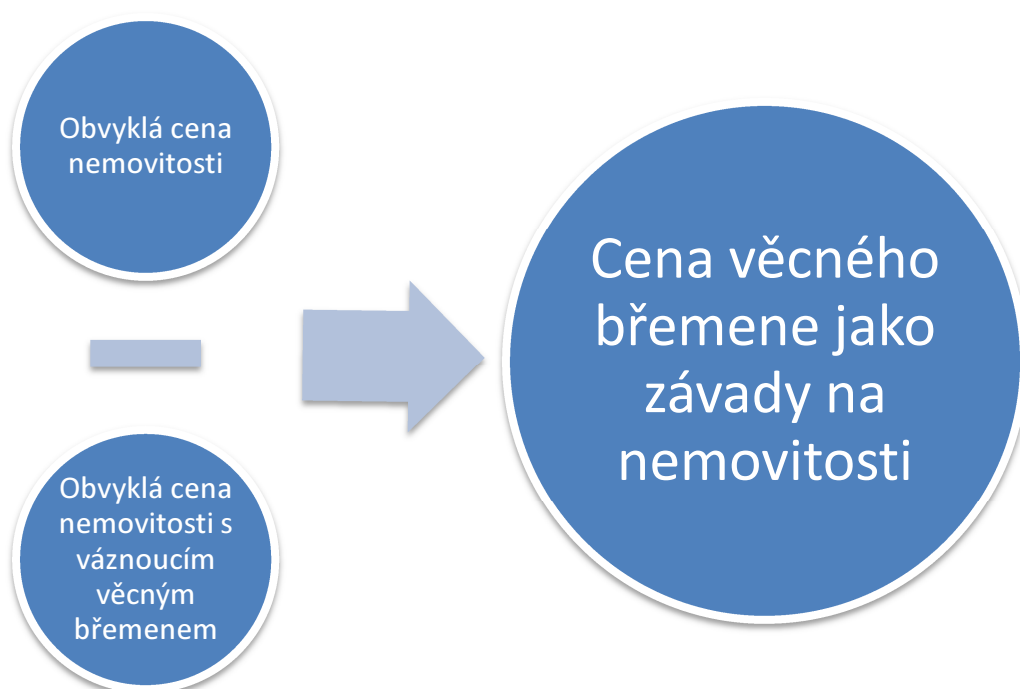
Ocenění věcného břemene jako závady na nemovitosti může být provedeno těmito způsoby:

1. Závada snižující hodnotu nemovitosti lze nejčastěji stanovit jako rozdíl mezi obvyklou cenou nemovitosti bez věcného břemene a obvyklou cenou nemovitosti s váznoucím věcným břemenem.

2. Podle výnosového ocenění bude cena věcného břemene stanovena v případech, kdy již nebude možno nemovitost využívat k původnímu účelu.

3. Když se problém nebude týkat věcného břemene váznoucího na nemovitosti, sečteme veškeré náklady, které jsou nutné pro odstranění této závady.[17]

Obr. č. 4 – Věcné břemeno jako závada na nemovitosti, zdroj [5]



1.5.5 Ochranné pásmo

I když se institut ochranného pásma vyskytuje v celé řadě právních předpisů, zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon říká, že: „(1) *Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Ochranné pásmo vzniká dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí.*“ Vlastní definici pojmu ochranného pásma lze dohledat v některých právnických slovnících: „*vymezené území, v němž se zakazují nebo omezují určité činnosti z důvodu ochrany veřejného zájmu*“ [19].“

Ochranné pásmo je ohraničené území, ve kterém se zakazují veškeré činnosti, kromě těch, pro které bylo ochranné pásmo vymezeno. Svým rozsahem zajišťují ochranu rozvodného zařízení před negativními vnějšími vlivy. U venkovních elektrických vedení je rozsah ochranného pásma stanoven zákonem [22].

Ochranná pásma jsou si s věcnými břemeny dosti blízká, protože oba typy omezují vlastnická práva, ale na rozdíl od věcných břemen se nevází jen k povinnému, působí proti všem. Vzhledem k tomu, že tato omezení znamenají zásah do vlastnického práva, stanovuje se náhrada. Činnosti třetích osob v ochranném pásmu podléhají souhlasu vlastníka chráněné stavby, pozemku nebo zařízení.

„*Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany*

a) u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně

- 1. pro vodiče bez izolace 7 m,*
- 2. pro vodiče s izolací základní 2 m,*
- 3. pro závěsná kabelová vedení 1 m,*

b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně

- 1. pro vodiče bez izolace 12 m,*
- 2. pro vodiče s izolací základní 5 m,*

c) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně 15 m,

d) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně 20 m,

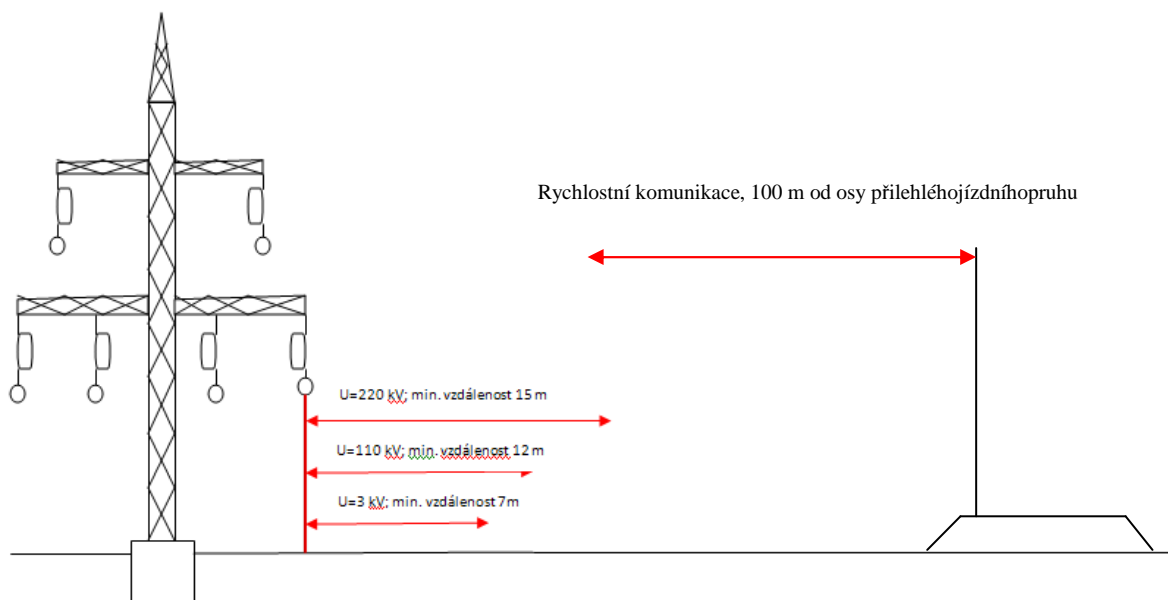
e) u napětí nad 400 kV 30 m,

f) u závěsného kabelového vedení 110 kV 2 m,

g) u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence 1 m [24].“

Dle Trunečka: „Náhrada za zřízení věcného břemene v sobě automaticky zahrnuje i kompenzaci za omezení, které je vlastník nucen strpět v důsledku existence ochranného pásma vyplývajícího z umístění zařízení veřejné infrastruktury [16].“

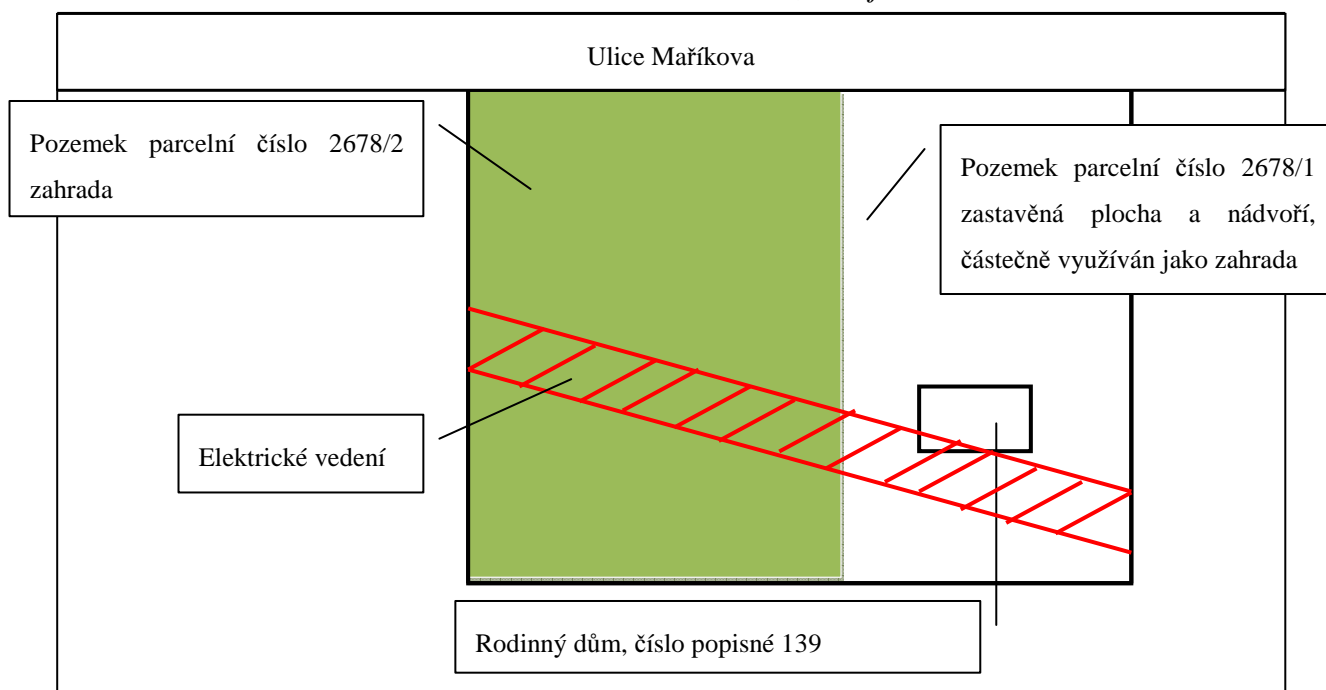
Obr. č. 5 – Ochranná pásma energetických staveb, zdroj [22]



2 NÁVRHOVÁ ČÁST

Návrhová část diplomové práce se týká stanovení hodnoty nemovitosti zatížené věcným břemenem v souvislosti s elektrickým vedením. Hodnota nemovitosti bude stanovena pro daňové účely ve výši ceny administrativní a v ceně obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., a č. 387/2011 Sb. Administrativní cena je dále počítána podle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Obr. č. 6 – Náskres situace, zdroj vlastní



Na pozemku parcelní číslo 2678/1, katastrální území Řečkovice (okres Brno – město), číslo listu vlastnictví 2288 v katastru nemovitostí vedeném jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 831 m² stojí nepodsklepený rodinný dům, katastrální území Řečkovice (okres Brno – město), číslo popisné 139, číslo listu vlastnictví 541, se dvěma nadzemními podlažími bez podkroví. Dále je součástí pozemek parcelní číslo 2678/2, katastrální území Řečkovice (okres Brno – město), číslo listu vlastnictví 3348, v katastru nemovitostí veden jako zahrada o výměře 2 000 m², skutečně jako zahrada využíván. Přístup na pozemek p. č. 2678/1 a pozemek p. č. 2678/2, katastrální území Řečkovice (okres Brno – město) je z ulice Maříkova

po asfaltové cestě. Pozemky p. č. 2678/1 a p. č. 2678/2 jsou dle územního plánu města Brna určeny jako stavební. Majitel pozemku p. č. 2678/2 vysadil 30 ovocných a 9 okrasných porostů. V ochranném pásmu je zakázáno nechávat růst porosty nad 3 m. Vzhledem k tomu, že se jedná o zakrslé dřeviny, které nedosahují do výšky 3 m, budou tyto dřeviny majitelem dále pěstovány. Přes pozemek je vedeno elektrické vedení o napětí 110 kV, které má ochranné pásmo od krajního vodiče vzdálené 12 m. Část rodinného domu, číslo popisné 139 je zasaženo ochranným pásmem. Dle geometrického plánu je rozsah věcného břemene 896 m². Celý pozemek je pravidelně udržován.

2.1 POPISOCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost se nachází v lokalitě Brno – Řečkovice. Jedná se o pozemek v soukromém vlastnictví, na němž se nachází rodinný dům. Okolí tvoří rezidenční nemovitosti s bezproblémovým okolím, dobrou občanskou vybaveností a dobrou dostupností do centra.

Pro ocenění rodinného domu byla použita projektová dokumentace. Po místním šetření bylo zjištěno, že stav rodinného domu odpovídá projektové dokumentaci. Dále byl použit aktuální výpis z katastru nemovitostí.

Pro ocenění pozemku byla použita cenová mapa města Brna a výpis z katastru nemovitostí. Rozsah věcného břemene byl zjištěn z geometrického plánu.

Použitá metodika ocenění

Stanovení hodnoty nemovitosti zatížené věcným břemenem budu provádět následovně:

1. Ocenění nemovitosti

a) Cena administrativní:

i. Ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, §26 a. - obestavěný prostor rodinného domu je menší než 1 100 m³, je zcela dokončen.

ii. Ocenění pozemku p. č. 2678/1 a pozemku p. č. 2678/2 dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, §27 cenová mapa stavebních pozemků – protože je pro město

Brno vydána cenová mapa, bude podle této mapy příslušný pozemek oceněn. Cenová mapa může být vodítkem pro stanovení obvyklé ceny pozemku. Tento typ ocenění volím taky proto, abych získal více výsledných cen pro stanovení ceny obvyklé

iii. Ocenění porostů dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, §41

b) Cena obvyklá:

i. Administrativní cena nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

ii. Nákladové ocenění rodinného domu podle §5 přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů – slouží pouze jako pomocné ocenění pro obvyklou cenu

iii. Ocenění pozemku - dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Pozemek p. č. 2678/1 o rozloze 1 831 m² veden jako zastavěná plocha a nádvoří oceněn dle §25 odst. 2. Pozemek p. č. 2678/2 o rozloze 2 000 m², veden jako zahrada a skutečně jako zahrada užíván dle § 28 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb.

iv. Ocenění rodinného domu porovnávací metodou pomocí vytvořené databáze inzercí z internetových stránek

v. Ocenění pozemku p. č. 2678/1 veden jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p. č. 2678/2 veden jako zahrada, využívána skutečně jako zahrada porovnávací metodou pomocí vytvořené databáze inzercí z internetových stránek

vi. rekapitulace cen

2. Ocenění věcných břemen

a) Administrativní cena věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů dle §18

b) Obvyklá cena věcného břemene

1) užitek oprávněného

- a. stanovení výše ročního užitku
- b. věcná renta

2) ztráta povinného

c) Rekapitulace cen věcných břemen

4. Cena nemovitosti zatížená věcným břemenem

Dle smlouvy je zřízeno věcné břemeno vedení elektrické sítě přes pozemek povinného s délkou trvání na vždy.

Povinný a oprávněný z věcného břemene:

- Identifikace nemovitosti – pozemek p. č. 2678/1, katastrální území Řečkovice (okres Brno – město), zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 831 m², LV: 2288; pozemek p. č. 2678/2, katastrální území Řečkovice (okres Brno – město), zahrada, výměra 2 000 m², LV: 3348; rodinný dům č. p. 139, ulice Maříkova, na listu vlastnictví 541
- Osoba povinná – Eva Pašková, Brno, Brno – Řečkovice, 621 00
- Osoba oprávněná – ČEZ, a. s., Duhová 2/1444, Praha 4, 140 53, IČ: 45274649
- Druh věcného břemene – nadzemní elektrické vedení
- Rozsah věcného břemene – dle geometrického plánu stanovena plocha 896 m²

Na základě takto zjištěných informací bude stanovena výše ročního užitku z věcného břemene pro oprávněného a ztráta povinného. Hodnota věcného břemene bude stanovena ve výši ceny obvyklé a v ceně administrativní.

2.1.1 Popis konstrukcí

Základové konstrukce dle projektové dokumentace tvoří betonové pasy. Dům má dvě nadzemní podlaží bez možnosti využití podkroví. Svislé konstrukce jsou tvořeny

sendvičovými betonovými panely s izolací a břízolitovým nástřikem. Celý dům je po obvodu obložen keramickými kachličkami. Vodorovné konstrukce v celém objektu jsou betonové s rovným podhledem. Střešní konstrukce je plochá pokryta živičnou vícevrstvou krytinou. Veškeré klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Okna jsou plastová, vstupní dveře masivní dřevěné ostatní jsou hladké plné nebo prosklené. Vnitřní omítky stropů jsou vápenné, stěny pokryty tapetami nebo dřevěným obkladem. Podlahy v obytných místnostech z dřevěných parket, v ostatních místnostech keramická dlažba. Schodiště z 1. NP do 2. NP jsou železné.

Celý dům je plně napojen na rozvod vody, veřejnou kanalizaci, elektroinstalaci a zavedená přípojka zemního plynu.

2.2 ADMINISTRATIVNÍ CENA NEMOVITOSTI

Administrativní cena nemovitosti bude zjištěna dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Pro rok 2012 platí vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., 364/2010 Sb., a 387/2011 Sb.

2.2.1 Ocenění rodinného domu dle §26 a.

Rodinný dům splňuje podmínku obestavěného prostoru do 1 100 m³, proto bude oceněn porovnávacím způsobem dle zákona č. 151/997 Sb., vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle §26a.

Tab. č. 3 - Ocenění rodinného domu dle §26a, zdroj vlastní

Obec	Katastrální území	Oblast	Základní cena [Kč/m ³]	Kp
Brno - Řečkovice	Řečkovice (okres Brno – město)	Brno 4	6 514	1,944
Výpočet koeficientu cenového porovnání I (§ 26 odst. 2)				
Index trhu I _t (příloha č. 18 a., tabulka č.1)				0,970

Index polohy I_p (příloha č. 18 a., tabulka č. 6)		1,000
Index konstrukce a vybavení I_v (příloha č. 20 a., tabulka č. 2)		0,748
Koeficient cenového porovnání I (§ 24 odstavec 2)		0,726
Základní cena upravená	[Kč]	4 729,08
Výměra celkem	[m³]	753,183
Cena stavby	[Kč]	3 561 861Kč

2.2.2 Ocenění pozemku dle cenové mapy

Ocenění pozemku dle cenové mapy, tedy §27 dostaneme cenu administrativní (zjištěnou) platnou dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Dle obecně závazné vyhlášky č. 22/1999, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků pro město Brno je stanovena cena pozemku parcelní číslo 2678/1, zastavěná plocha v katastrálním území Řečkovice (okres Brno – město), obec Brno a pozemku parcelní číslo 2678/2 v katastrálním území Řečkovice (okres Brno – město), zahrada, obec Brno ve výši 2 610 Kč/m².

Tab. č. 4 - Cena pozemku dle cenové mapy, zdroj vlastní

Typ pozemku	Parcelní číslo	Výměra v m ²	Cena za m ²	Cena celkem v Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	2678/1	1 831	2 610	4 778 910
Zahrada	2678/2	2 000	2 610	5 220 000

2.2.3 Ocenění porostů

Na pozemku jsou vysázeny ovocné i okrasné porosty, které jsou oceněny dle vyhlášky 3/2008 Sb., zákona č. 151/1997 Sb. Ovocné porosty se nacházejí na pozemku p. č. 2678/2 a okrasné se nacházejí na pozemku p. č. 2678/1.

Základní ceny okrasných rostlin vycházejí z rozdělení na stromy a keře, ze zahradnického a sadovnického hodnocení. Dále je zohledněna jejich náročnost na pěstování a vzácnost. Základní cena upravená ovocných i okrasných dřevin jsou sníženy o 20%, protože

poblíž pozemku se nachází rychlostní komunikace, která na dřeviny může mít negativní vliv. Vynásobením položky kusů spolu se základní cenou upravenou jsme dostali cenu celkem.

Tab. č. 5 - Ocenění ovocných a okrasných porostů, zdroj vlastní

Ocenění ovocných porostů dle §41 odst.1 písm. a), přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
Druh	Věk	Cena/Ks	ZCU	Kusů	Celkem
Slivoň	15	1 153	922,4	8	7 379,2 Kč
Angrešt	8	97	77,6	6	465,6 Kč
Jabloň	20	2 033	1 626,4	8	13 011,2 Kč
Třešeň	20	16,23	12,98	8	103,84 Kč
Cena celkem					20 959,84 Kč
Ocenění okrasných porostů dle §38 odst.2, 3, přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
Koeficient polohový dle přílohy č. 14					1,20
Koeficient prodejnosti dle přílohy č. 39					1,944
Druh	Věk	Cena/Ks	ZCU	Kusů	Celkem
Tis červený	12	1 280	1 024	3	3 072 Kč
Jedle bělokorá	14	7 620	6 096	4	24 384 Kč
Javor červený	8	3 660	2 928	2	5 856 Kč
Cena celkem					77 626,25 Kč

2.3 OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

2.3.1 Administrativní cena nemovitosti

Ocenění nemovitosti dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Administrativní cena nemovitosti slouží jako pomocný výpočet pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

Tab. č. 6 – Administrativní cena nemovitosti, zdroj vlastní

Administrativní cena nemovitosti	
Cena rodinného domu č. p. 139 zákon č. 151/1997 Sb., dle §26 a.	3 561 861 Kč
Cena pozemku p. č. 2678/1 zákon č. 151/1997 Sb., §27	4 778 910 Kč
Cena pozemku p. č. 2678/2 zákon č. 151/1997 Sb., §27	5 220 000 Kč
Cena porostů dle zákona č. 151/1997 Sb., §41	77 626,25 Kč
Administrativní cena nemovitosti	13 638 000 Kč

2.3.2 Nákladové ocenění rodinného domu

Ocenění je provedeno dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., §5, ve znění pozdějších předpisů.

I když rodinný dům nesplňuje podmínku obestavěného prostoru nad 1 100 m³, bude nákladově oceněn. Nákladové ocenění slouží jako pomocný výpočet pro obvyklou cenu nemovitosti.

Tab. č. 7 - Obestavěný prostor rodinného domu, zdroj vlastní

Podlaží	Rozměry	Obestavěný prostor
1. podzemní podlaží	12,5 x 9,8 x 0,21	25,73 m ³
1. nadzemní podlaží	12,5 x 9,8 x 2,49	305,03 m ³
2. nadzemní podlaží	12,5 x 9,8 x 3,05	378,95 m ³
Půda	12,5 x 9,8 x 0,7	43,49 m ³
Celkem		753,18 m³

Tab. č. 8 - Základní charakteristika pro ocenění rodinného domu, zdroj vlastní

Výpočet ceny – monolitický rodinný dům s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepený			
Rodinný dům podle §5, přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	TYP	F	nepodsklepený

Střecha			Rovná	Bez podkrovní
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 z vyhlášky	ZC	Kč/m ³		2 330
Koeficient využití podkrovní	Kpod			1
Základní cena po 1. Úpravě = ZC x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³		2 330
Obestavěný prostor objektu	OP	M ³		753,183
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)	K _s	-		1
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC 111	2,155
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-		1,994

Tab. č. 9 - Popis konstrukcí, zdroj vlastní

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení	Podíl v %
1. Základy	betonové pasy izolované	standard	100
2. Zdivo	panely betonové sendvičové s izolací	standard	100
3. Stropy	betonové s rovným podhledem	standard	100
4. Střecha	plochá	standard	100
5. Krytina	živičná svařovaná, vícevrstvá	standard	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	standard	100
7. Vnitřní omítky	dřevěné obklady z javoru	nadstandard	28
	vápenné omítky, tapety	standard	72
8. Fasádní omítky	břizolitová omítka	standard	100
9. Vnější obklady	kolem obvodu keramické kachličky	standard	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, wc	standard	100
11. Schody	železné	standard	100
12. Dveře	hladké plné, prosklené	standard	100
13. Okna	plastová	standard	100
14. Podlahy obytných místností	dřevěné parkety	standard	100
15. Podlahy ostatních	keramická dlažba	standard	100

místností			
16. Vytápění	ústřední kotel na tuhá paliva, kotel na plyn	standard	100
17. Elektroinstalace	pojistky nožové 220/380 V	standard	100
18. Bleskosvod	ano	standard	100
19. Rozvod vody	teplá, studená	standard	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	standard	100
21. Instalace plynu	zaveden zemní plyn	standard	100
22. Kanalizace	odkanalizováno	standard	100
23. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák	standard	100
24. Vnitřní vybavení	vana, wc, umyvadla	standard	100
25. Záchod	závěsný, splachovací	standard	100
26. Ostatní	běžná digestoř	standard	100
27. Konstrukce neuvedené	-	-	0

Tab. č. 10 - Koeficient K_4 , zdroj vlastní

Konstrukce, vybavení	Objemový podíl v %	Koeficient	Upravený objemový podíl v %
1. Základy	0,071	1,00	7,100
2. Zdivo	0,223	1,00	22,300
3. Stropy	0,084	1,00	8,400
4. Střecha	0,052	1,00	5,200
5. Krytina	0,032	1,00	3,200
6. Klempířské konstrukce	0,008	1,00	0,800
7. Vnitřní omítky	0,022	1,54	2,200
	0,040	1,00	3,447
8. Fasádní omítky	0,031	1,00	3,962
9. Vnější obklady	0,004	1,00	0,400
10. Vnitřní obklady	0,023	1,00	2,300
11. Schody	0,024	1,00	2,400

12. Dveře	0,033	1,00	3,300
13. Okna	0,052	1,00	5,200
14. Podlahy obytných místností	0,022	1,00	2,200
15. Podlahy ostatních místností	0,011	1,00	1,100
16. Vytápění	0,044	1,00	4,400
17. Elektroinstalace	0,041	1,00	4,100
18. Bleskosvod	0,006	1,00	0,600
19. Rozvod vody	0,030	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	0,018	1,00	1,800
21. Instalace plynu	0,005	1,00	0,500
22. Kanalizace	0,028	1,00	2,800
23. Vybavení kuchyní	0,005	1,00	0,500
24. Vnitřní vybavení	0,051	1,00	5,100
25. Záchod	0,004	1,00	0,400
26. Ostatní	0,036	1,00	3,600
27. Konstrukce neuvedené	0,000	0,00	0,000
Součet upravených objemových podílů			101,209

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Rodinný dům je v dobrém technickém stavu, protože je pravidelně udržován. Prvky dlouhodobé životnosti (základy, zdivo, stropní konstrukce) nevykazují žádné vady ani poruchy. Střešní konstrukce odpovídá stáří. Schodiště je taky původní, železné.

Prováděné stavební úpravy:

- V roce 2002 byly v celém rodinném domě provedeny nové vnitřní omítky. Některé stěny byly vytapetovány a v jídelně byly stěny obloženy dřevem. Koupelna, kuchyně a WC byly částečně vyskládány kachlovým obkladem. Dále zakoupen ústřední kotel na tuhá paliva, nástěnný plynový kotel na vytápění a bojler.

- V roce 2008 byly vyměněny všechny okna za plastová. Do kuchyně zakoupen plynový sporák a do hygienických místností nainstalována nová vana, wc, umyvadla a závěsný splachovací záchod.

Tab. č. 11 - Analytická metoda, zdroj vlastní

Konstrukce, vybavení	Přepočtený podíl v %	Stáří	Životnost prvku	Opotřebení	Upravený objemový podíl v %	Opotřebení konstrukce
1. Základy	0,071	29	180	0,16111	7,100	1,13022
2. Zdivo	0,223	29	180	0,16111	22,300	3,54985
3. Stropy	0,084	29	180	0,16111	8,400	1,33716
4. Střecha	0,052	29	110	0,26364	5,200	1,35456
5. Krytina	0,032	29	60	0,48333	3,200	1,52819
6.Klempířské konstrukce	0,008	29	60	0,48333	0,800	0,38205
7. Vnitřní omítky	0,022	10	65	0,15385	2,200	0,52396
	0,040	10	65	0,15385	3,447	0,60224
8. Fasádní omítky	0,031	29	60	0,48333	3,962	1,48043
9. Vnější obklady	0,004	29	60	0,48333	0,400	0,19102
10. Vnitřní obklady	0,023	10	40	0,25000	2,300	0,56813
11. Schody	0,024	29	180	0,16111	2,400	0,38205
12. Dveře	0,033	29	65	0,44615	3,300	1,45471
13. Okna	0,052	5	65	0,07692	5,200	0,39521
14. Podlahy obytných místností	0,022	29	80	0,36250	2,200	0,78798
15. Podlahy ostatních místností	0,011	29	80	0,36250	1,100	0,39399
16. Vytápění	0,044	10	40	0,25000	4,400	1,08686
17. Elektroinstalace	0,041	29	50	0,58000	4,100	2,34960
18. Bleskosvod	0,006	29	50	0,58000	0,600	0,34384
19. Rozvod vody	0,030	29	50	0,58000	3,000	1,71922
20. Zdroj teplé vody	0,018	10	45	0,22222	1,800	0,39522
21. Instalace plynu	0,005	29	50	0,58000	0,500	0,28654

22. Kanalizace	0,028	29	50	0,58000	2,800	1,60641
23. Vybavení kuchyní	0,005	5	45	0,11111	0,500	0,05489
24. Vnitřní vybavení	0,051	5	45	0,11111	5,100	0,55989
25. Záchod	0,004	5	60	0,08333	0,400	0,03293
26. Ostatní	0,036	29	50	0,58000	3,600	2,06307
27. Konstrukce neuvedené	0,000	0	0	0,00000	0,000	0,00000
Opotřebení analytickou metodou						26,56 %

Tab. č. 12 - Ocenění rodinného domu nákladovou metodou, zdroj vlastní

Koeficient vybavení K_4	1,0121
Základní cena upravená bez K_p	5 081,8370 Kč/m ³
Základní cena upravená s K_p	10 133,18 Kč/m ³
Výpočet opotřebení analytickou metodou	26,56 %
Výchozí cena	3 827 553,26 Kč
Opotřebení (26,54%)	1 016 598,14 Kč
Cena po odpočtu opotřebení, bez K_p	2 810 955,11 Kč
Cena zjištěná s K_p	5 605 044 Kč

2.3.3 Ocenění pozemku dle §28

Pozemek parcelní číslo 2678/1, zastavěná plocha a nádvoří katastrální území Řečkovice (okres Brno – město), obec Brno,; pozemek parcelní číslo 2678/2 v katastrálním území Řečkovice (okres Brno – město), obec Brno, veden jako zahrada. Ocenění pozemku dle §28 slouží jako pomocný výpočet pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

Pozemek p. č. 2678/1 - zastavěná plocha a nádvoří

Plocha stavebního pozemku, zastavěná plocha a nádvoří je 1 831 m². Pozemek bude oceněn dle §28 odstavce 2. Dle §28 stanovím srážky a přírážky, které jsou stanoveny v příloze č. 21. Volit budu následující:

- přírážka z tabulky č. 1 pro pozemek uvedený v §28 – poloha pozemku se nachází v dojezdové vzdálenosti 10 minut do centra, dům se nachází v oblasti s převažujícím rezidenčním bydlením. V lokalitě je dobré kulturní i hospodářské zázemí. Z těchto důvodů stanovují přírážku ve výši 20%.
- Srážky z tabulky č. 2 – v blízkosti pozemku jsou relativně vzdáleny zastávky pro městskou hromadnou dopravu, docházková vzdálenost je asi 700 metrů. V těsné blízkosti pozemku se nachází dálnice, která není vybavena protihlukovou stěnou. Pozemek jako celek je orientován na severovýchod a na část pozemku se vztahuje ochranné pásmo.

Tab. č. 13 - Ocenění pozemku dle §28 odst. 2, zdroj vlastní

Typ pozemku	Parcelní číslo	Výměra v m ²	Cena za m ²	Cena celkem v Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	2678/1	1 831	1 100	2 014 100
Úprava ceny dle přílohy č. 21				
Srážky a přírážky				Celkem [%]
Tabulka č. 1	1.1 pozemek je v obci uvedené v §28 odstavci 1 písmeno b), d), f), h)			+20%
Tabulka č. 2	2.5 nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce MHD			-5%
	2.6 negativní účinky okolí			-10%
	2.7 svažitý pozemek orientovaný na SZ			-3%
	2.9.1 ochranné pásmo			-5%
Cena po úpravě				−60 423 Kč
Mezisoučet				1 953 677 Kč
Koeficient prodejnosti K _p (příloha č. 39 – Brno 4, rodinné domy)				1,944
Koeficient změny cen staveb K _i (příloha č. 38 – dvoubytové)				2,158
Cena pozemku dle §28 odstavce 2 celkem				8 195 971,974 Kč

Pozemek p. č. 2678/2 – zahrada

Pozemek parcelní číslo 2678/2 v katastrálním území Řečkovice (okres Brno – město), obec Brno je veden zahrada a takto i užíván. Cena bude stanovena dle §28 odstavce 5, která bude vynásobena koeficientem 0,40, protože je pozemek využíván jako zahrada.

Tab. č. 14 – Ocenění pozemku dle §28 odst. 5, zdroj vlastní

Typ pozemku	Parcelní číslo	Výměra v m ²	Cena za m ²
Zahrada	2678/2	2 000	440
Cena celkem	880 000 Kč		

2.3.4 Ocenění rodinného domu porovnávací metodou

Tato metoda je zvolena proto, abychom výsledný odhad mohli použít pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti. Pro stanovení ceny porovnávacím způsobem byla na základě informací z internetových inzercí vytvořena databáze pěti rodinných domů, ze které je následně stanoven odhad ceny nemovitosti. Databáze obsahuje základní informace vztahující se k jednotlivým domům, užitnou plochu, zastavěnou plochu, lokalitu, cenu. Nemovitosti byly vybírány tak, aby bylo možné provést co nejpřesnější porovnání.

Ceny byly upraveny pomocí zvolených koeficientů, díky kterým by se získaná cena měla co nejvíce přibližovat cenám tržním.

Databáze rodinných domů je součástí přílohy I.

Tab. č. 15 - Ocenění rodinného domu porovnávací metodou, zdroj vlastní

Poloha: Brno - Řečkovice				Podlahová plocha: 219,88 m ²				Obestavěný prostor: 753,183 m ³			
P	CPrZ	KR	CpR	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	MCO
1	8 790 000	0,80	7 032 000	1,02	1,296	1,00	1,02	1,03	1,10	1,53	4 596 078
2	10 950 000	0,80	8 760 000	1,02	1,728	1,15	1,02	1,03	1,10	2,34	3 743 590
3	10 000 000	0,80	8 000 000	1,02	1,615	1,00	1,02	1,04	1,10	1,92	4 166 667

4	11 900 000	0,80	9 520 000	1,03	1,592	1,00	1,03	1,01	1,10	1,88	5 063 380
5	7 999 000	0,80	6 399 200	1,02	1,424	1,00	1,02	1,03	1,10	1,68	3 809 048
Celkem průměr							Kč		4 275 843		
Směrodatná odchylka							Kč		497 310		
Průměr bez směrodatné odchylky							Kč		3 778 533		
Průměr se směrodatnou odchylkou							Kč		4 773 152		
Odhad ceny objektu							Kč		4 280 000		

Vysvětlivky k tabulce č. 15 – Ocenění rodinného domu porovnávací metodou:

- CPrZ: cena požadovaná, respektive zaplacená
- KR: koeficient redukce na pramen ceny – závisí na uvážení znalce, jak důvěryhodný zdroj inzerce považuje
- CpR: cena po redukci na pramen ceny
- K1: poloha - umístění pozemku v městské části, atraktivita lokality, další možné vlivy které by mohly výrazně změnit charakter okolí atd.
- K2: zastavěná plocha rodinného domu - velikost pozemku: ceny pozemků s větší plošnou výměrou jsou nižší, než pozemky menší plochy
- K3: garáž – zda je rodinný dům s garáží nebo ne
- K4: dostupnost občanské vybavenosti - dostupnost místních úřadů, školek, obchodů, sportovišť,
- K5: Celková velikost pozemku – jak velký pozemek je součástí rodinného domu
- K6: úvaha znalce – zahrnutí ostatních možných zlepšujících nebo zhoršujících charakteristik, které by mohly ve větší či menší míře změnit cenu pozemku
- IO: index odlišnosti – ukazuje, jak se porovnávané nemovitosti liší od nemovitosti referenční
- MCO: možná cena objektu

2.3.5 Ocenění pozemku porovnávací metodou

Pro stanovení obvyklé ceny pozemku zvolím porovnávací metodu. Porovnávací metoda ocenění je založena na porovnávání obdobných předmětů s referenčním předmětem ocenění.

Z vytvořené databáze o inzerovaných prodejkách podobných pozemků pomocí zvolených indexů jednotlivých pozemků stanovíme tržní cenu oceňovaného pozemku. Z této ceny statickým vyhodnocením zjistíme cenu průměrnou.

Porovnávací metoda pozemku p. č. 2678/1 – zastavěná plocha a nádvoří

Ve vytvořené databázi pozemků jsem porovnával pozemky ve stejné nebo podobné lokalitě. Použil jsem nabídky realitních kanceláří vložené v roce 2012, jejich cena z tohoto důvodu nemusí být konečná. Inzerované ceny byly upraveny redukčním koeficientem, protože zdroj ceny nemusí být dost důvěryhodný a ceny, za kterou se pozemky inzerují, jsou ve většině případů vyšší, než cena skutečně realizovaná.

Databáze pozemku pro porovnávací metodu je součástí přílohy H. Rozdíly mezi jednotlivými pozemky byly zahrnuty do koeficientů K1 – K6 a byly použity následující kritéria:

- CPrZ: cena požadovaná, respektive zaplacená
- KR: koeficient redukce na pramen ceny
- CpR: cena po redukci na pramen ceny
- K1: poloha pozemku - umístění pozemku v městské části, občanská vybavenost, možnost kulturního využití, atraktivita lokality, další možné vlivy které by mohly výrazně změnit charakter okolí atd.
- K2: velikost pozemku - ceny pozemků s větší plošnou výměrou jsou nižší, než pozemky menší plochy
- K3: tvar pozemku - zohledňuje svažitost pozemku a atypické tvary plochy pozemku
- K4: napojení na inženýrské sítě - zda je pozemek kompletně napojen na veškeré inženýrské sítě, eventuálně další možnosti napojení na sítě.

- K5: dostupnost - uvažována je zejména dostupnost do centra města Brna, vzdálenosti na zastávky MHD, charakter přístupové plochy k pozemku (zpevněná, nezpevněná komunikace, otázka vlastnictví přístupové cesty)
- K6: úvaha znalce - zahrnutí ostatních možných zlepšujících nebo zhoršujících charakteristik, které by mohly ve větší či menší míře změnit cenu pozemku
- IO: index odlišnosti – ukazuje, jak se porovnávané pozemky liší od pozemku referenčního
- MCP: možná cena pozemku

Tab. č. 16 - Porovnávací metoda pozemků – zastavěná plocha, zdroj vlastní

Referenční pozemek p. č. 2678/1				Výměra: 1 831 m ²				Poloha: Brno - Řečkovice			
P	CPrZ	KR	CpR	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	MCP
1	8 000 000	0,80	6 400 000	1,04	1,327	1,01	1,00	1,01	1,10	1,55	4 129 032
2	7 048 000	0,80	5 638 400	1,04	0,962	1,01	1,00	1,03	1,10	1,15	4 902 957
3	6 000 000	0,80	4 800 000	1,04	1,027	1,02	1,00	1,03	1,10	1,23	3 902 439
4	6 250 000	0,80	5 000 000	1,01	1,365	1,02	1,00	1,02	1,10	1,58	3 164 557
5	6 982 500	0,80	5 586 000	1,02	1,338	1,01	1,00	1,02	1,10	1,55	3 603 871
Celkem průměr								Kč	3 940 571		
Směrodatná odchylka								Kč	579 435		
Průměr bez směrodatné odchylky								Kč	3 361 136		
Průměr se směrodatnou odchylkou								Kč	4 520 006		
Odhad ceny pozemku								Kč	3 940 000		
Cena pozemku za 1 m ²								Kč	2 151,8 Kč		

Porovnávací metoda pozemku p. č. 2678/2– zahrada

Vytvořená databáze srovnává obdobné pozemky. Znovu připomínám, že pozemek p. č. 2678/2 je veden v katastru nemovitosti jako zahrada a je tak i užíván. Pro porovnání byly použity aktuální nabídky realitních kanceláří z online serverů. Databáze pozemku pro porovnávací metodu je součástí přílohy J. Jednotlivé inzeráty byly upraveny koeficienty K1 – K6, pro které byly zvoleny následující kritéria:

- K1 - poloha pozemku: umístění pozemku v městské části, občanská vybavenost, možnost kulturního vyžití, atraktivita lokality, další možné vlivy které by mohly výrazně změnit charakter okolí atd.
- K2 – velikost pozemku: ceny pozemků s větší plošnou výměrou jsou nižší, než pozemky menší plochy
- K3 – tvar pozemku: zohledňuje svažitost pozemku a atypické tvary plochy pozemku
- K4 – napojení na inženýrské sítě: zda je pozemek kompletně napojen na veškeré inženýrské sítě, eventuelně další možnosti napojení na sítě
- K5 – dostupnost: uvažována zejména dostupnost do centra města Brna, vzdálenosti na zastávky MHD, charakter přístupové plochy k pozemku
- K6 – úvaha znalce: zahrnutí ostatních možných zlepšujících nebo zhoršujících charakteristik, které by mohly ve větší či menší míře změnit cenu pozemku
- CPrZ – cena požadovaná, respektive zaplacená
- KR – koeficient redukce na pramen ceny
- CpR – cena po redukcii na pramen ceny
- IO – index odlišnosti
- MCP – možná cena pozemku

Tab. č. 17 – Porovnávací metoda pozemků – zahrada, zdroj vlastní

Referenční pozemek p. č. 2678/2				Výměra: 2 000 m ²				Poloha: Brno - Řečkovice			
P	CPrZ	KR	CpR	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	MCP
1	850 000	0,80	680 000	1,04	0,615	1,01	1,10	1,01	1,10	0,79	860 759

2	928 980	0,80	743 184	1,06	0,622	1,02	1,00	1,00	1,10	0,74	1 004 303
3	958 800	0,80	767 040	1,02	0,834	1,01	1,10	1,03	1,10	1,07	716 860
4	990 000	0,80	792 000	1,00	0,640	1,01	1,00	1,03	1,10	0,73	1 084 932
5	990 000	0,80	792 999	1,04	0,613	1,01	1,00	1,00	1,10	0,71	1 115 493
Celkem průměr							Kč		956 469		
Směrodatná odchylka							Kč		148 763		
Průměr bez směrodatné odchylky							Kč		807 706		
Průměr se směrodatnou odchylkou							Kč		1 105 233		
Odhad ceny pozemku							Kč		960 000		
Cena pozemku za 1 m ²							Kč		480		

2.3.6 Rekapitulace ceny administrativní a obvyklé

Administrativní cena byla stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů dle jim příslušných metodik. Kritéria pro stanovení ceny administrativní byly zvoleny přesně dle vyhlášky. Administrativní cena nemovitosti je stanovena pro daňové účely. Zda takto zjištěná cena bude odpovídat poptávce a současné situaci na trhu nelze jednoznačně určit, ale své právoplatné místo má při oceňování pro soudní nebo administrativní účely.

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena za účelem prodeje. Obvyklá cena byla stanovena jako součet porovnávací metody rodinného domu, č. p. 139 plus porovnávací metoda pozemků p. č. 2678/1 a p. č. 2678/2. K této ceně byla připočtena cena administrativní a aritmetickým průměrem a ceny administrativní a porovnávací metody rodinného domu a obou pozemků stanovena cena obvyklá.

Každá z těchto cen je stanovena pro různé účely. Rozdíl mezi cenou administrativní a cenou obvyklou je 16 procent. Můžeme říci, že ceny nemovitostí na trhu s nemovitostmi jsou téměř totožné s cenami nemovitostí dle zákona č. 151/1998 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Tab. č. 18 – Rekapitulace ceny administrativní a ceny obvyklé, zdroj vlastní

Rekapitulace ceny administrativní a obvyklé	
Administrativní cena nemovitosti	13 638 000 Kč
Obvyklá cena nemovitosti	11 409 000 Kč

2.4 OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN

Osoba oprávněná a povinná již byla charakterizována v předchozí kapitole detailně. Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům bude stanoveno ve výši ceny obvyklé a v ceně administrativní. Administrativní cena věcného břemene bude stanovena dle §18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Obvyklá cena bude stanovena za použití věčné renty s mírou kapitalizace dle vyhlášky a pro reálnou úrokovou míru.

2.4.1 Administrativní cena věcného břemene

Ocenění pro potřeby orgánů, institucí a dále pro daňové účely je nutné ocenit věcné břemeno podle zvláštního předpisu. Věcné břemeno je zřízeno na dobu trvalou. Roční užitek bude zjištěn na základě simulovaného nájemného z výměry pozemku p. č. 2678/1 a pozemku p. č. 2678/2, kde zasahuje věcné břemeno.

Pozemek p. č. 2678/2 – veden a využíván jako zahrada je věcným břemenem zasažen na ploše 653 m². Porovnávací metodou kapitole 2.3.5 byla obvyklá cena pozemku využívaného jako zahrady stanovena ve výši 480 Kč/m². Simulované nájemné bude uvažováno ve výši 4 % z ceny pozemku.

Tab. č. 19 – Simulované nájemné z pozemku p. č. 2678/2 – zahrada (653 m²), zdroj vlastní

Pozemek p.č. 2678/2 – zahrada (653 m ²)	
Obvyklá cena pozemku za 1m ²	480 Kč
Cena pozemku zasaženého věcným břemenem (653 m ²)	313 440 Kč

Simulované nájemné vy výši 4 %

12 537 Kč/rok

Pozemek p. č. 2678/1 – zastavěná plocha a nádvoří je věcným břemenem zasažena na ploše 487 m². V kapitole 2.3.5 byla obvyklá cena pozemku zastavěná plocha a nádvoří stanovena ve výši 2 151,8 Kč/m². Simulované nájemné bude uvažováno ve výši 5 % z ceny pozemku.

Tab. č. 20 – Simulované nájemné z pozemku p. č. 2678/1 – zastavěná plocha (487 m²), zdroj vlastní

Pozemek p.č. 2678/1 – zastavěná plocha a nádvoří(487 m ²)	
Obvyklá cena pozemku za 1m ²	2 151,8 Kč
Cena pozemku zasaženého věcným břemenem (487 m ²)	1 047 926,6 Kč
Simulované nájemné vy výši 5 %	52 396 Kč/rok

Rodinný dům, č. p. 139 zasahuje do ochranného pásma plochou 18 m². Protože je rodinný dům zcela dokončen a ochranné pásmo, které do něj zasahuje, na využití rodinného domu nemá žádný vliv. Plochu o rozloze 18 m² pod rodinným domem proto nebudu uvažovat do ročního užitku.

Výše ročního užitku je stanovena cenou za znehodnocenou plochu věcným břemenem na pozemku p. č. 2678/1 a pozemku p. č. 2678/2.

Tab. č. 21 - Administrativní cena věcného břemene oprávněného, zdroj vlastní

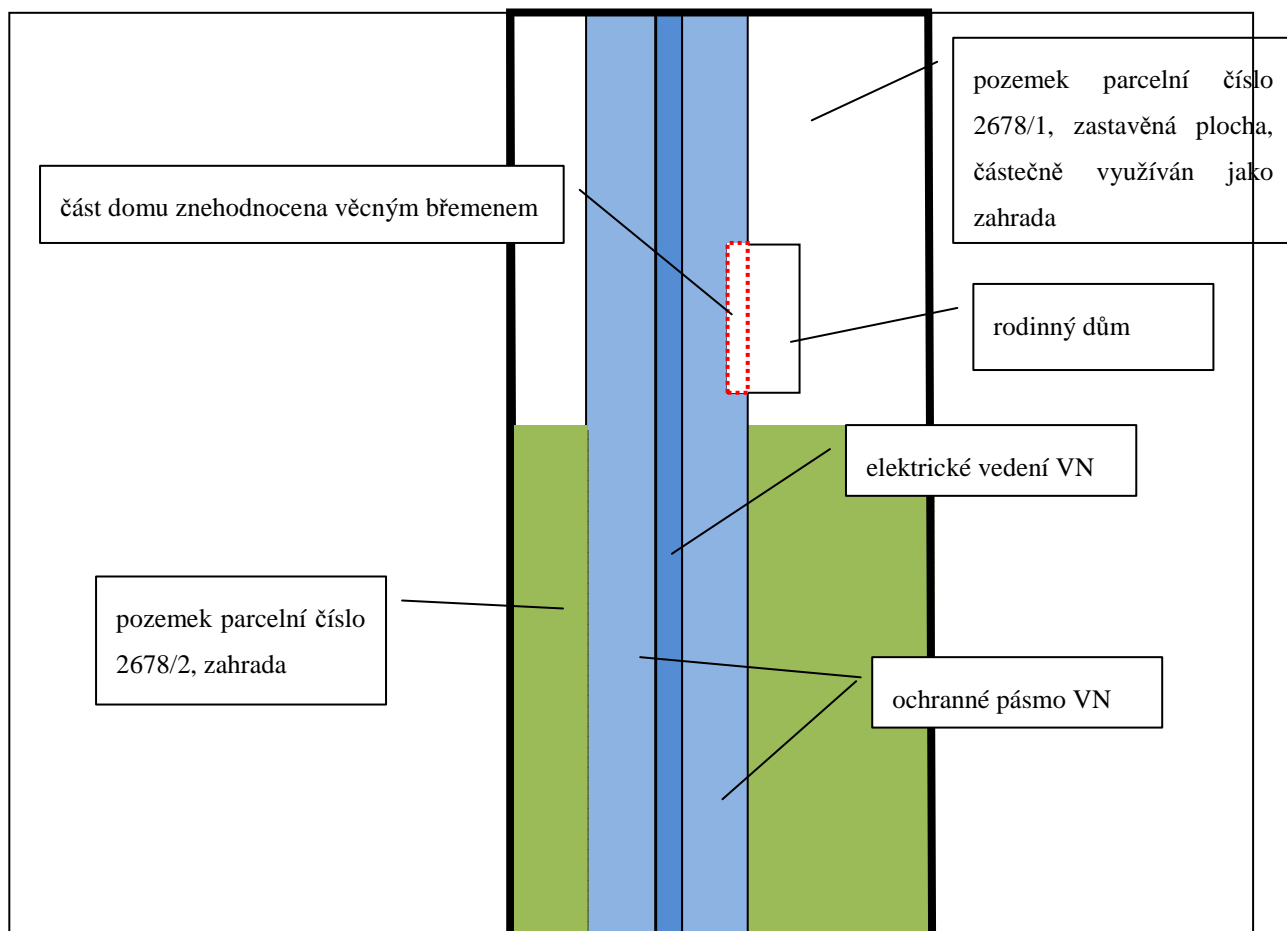
Administrativní cena věcného břemene	
Výše ročního užitku	64 933 Kč
Počet let užívání dle § 18 zák. č. 151/1997 Sb.	5
Administrativní cena věcného břemene	324 665 Kč

Administrativní cena věcného břemeno určena na základě ročního užitku, který dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů může být vynásoben maximálně pěti.

2.4.2 Obvyklá cena věcného břemene

Obvyklá cena bude stanovena výnosovým způsobem na základě ročního užitku, kterého by bylo možno dosáhnout pronajmutí stejného nebo obdobného pozemku za jeden rok. Roční užitek se váže k té části pozemku, kde dochází k omezení vlastnických práv z věcného břemena. Většinou je roční užitek identický s výší ročního nájemného z pozemku, na který se věcné břemeno vztahuje. Protože se v dané lokalitě nevyskytují obdobné pozemky k pronajmutí, bude stanovena nájemné simulované. Simulované nájemné stanovíme na základě procentního podílu z obvyklé ceny pozemku. Obvykle se používá procentní sazba ve výši 4 – 5 % z ceny pozemku [17].

Obr. č. 7 - Nákres stávající situace ze strany oprávněného, zdroj vlastní



2.4.3 Užitek oprávněného

Majitel pozemek nepronajímá, a proto bude výše nájemného z pozemku stanoveno jako nájemné simulované, které bylo vysvětleno v kapitole 2.5.1. Výše ročního užitku oprávněného stanovíme jako součet simulovaných ročních nájmů z pozemku p.č. 2678/1 – zastavěná plocha a nádvoří, a z pozemku p.č. 2678/2 – zahrada.

Tab. č. 22 – Výše ročního užitku, zdroj vlastní

Roční užitek	
Pozemek p.č. 2678/1 – zastavěná plocha a nádvoří (487 m ²)	52 396 Kč/rok
Pozemek p.č. 2678/2 – zahrada (653 m ²)	12 537 Kč/rok
Roční užitek celkem	64 933 Kč

Věčná renta

Obvyklá cena věcného břemene vedení inženýrské sítě přes pozemek parcelní číslo 2678/1, katastrální území Řečkovice pomocí věčné renty. Věčná renta vychází z výnosového ocenění, kdy předpokládáme, že budoucí hodnota peněz bude rovnoměrně přibývat v dlouhodobém časovém horizontu. Představuje skutečně možný dosažitelný výnos, který lze z předmětu ocenění získat kapitalizovaný úrokovou mírou.

Pro výpočet míry kapitalizace bude použita již zmíněná úroková míra dle vyhlášky 3/2008 Sb., která ale nezohledňuje aktuální míru inflace [26]. Z toho důvodu bude dle aktuálních dat z Českého statistického úřadu použita pro míru kapitalizace úroková míra ve výši 3,90% jako výnosnost státních dluhopisů na 30 let a inflace 3,8%. Státní dluhopisy na 30 let volím, protože po dobu uložení zajišťují konstantní výnos s minimálním rizikem. Toto kritérium odpovídá výnosům z věcného břemena. Výpočet nominální míry provedeme dle vzorce:

$$I_r = \frac{1 + I_n}{1 + K}$$

Rovnice č.16,zdroj [5]

$$I_r = \frac{1 + 3,90}{1 + 3,80} - 1$$

$$I_r = 0,0201 \%$$

I_r ...reálná úroková míra*zdroj[5]*

I_n ...nominální úroková míra*zdroj[5]*

K ...inflace*zdroj[5]*

Tab. č. 23 - Výpočet obvyklé ceny věcného břemene oprávněného, zdroj vlastní

Výpočet obvyklé ceny věcného břemene		
Výše ročního užitku		64 933 Kč
Věcné břemeno zřízené natrvalo?		ANO
Výpočet věcnou rentou		U x 100 / u
Míra kapitalizace		
	12%	2,01%
Cena věcného břemene	541 108Kč	3 230 497Kč

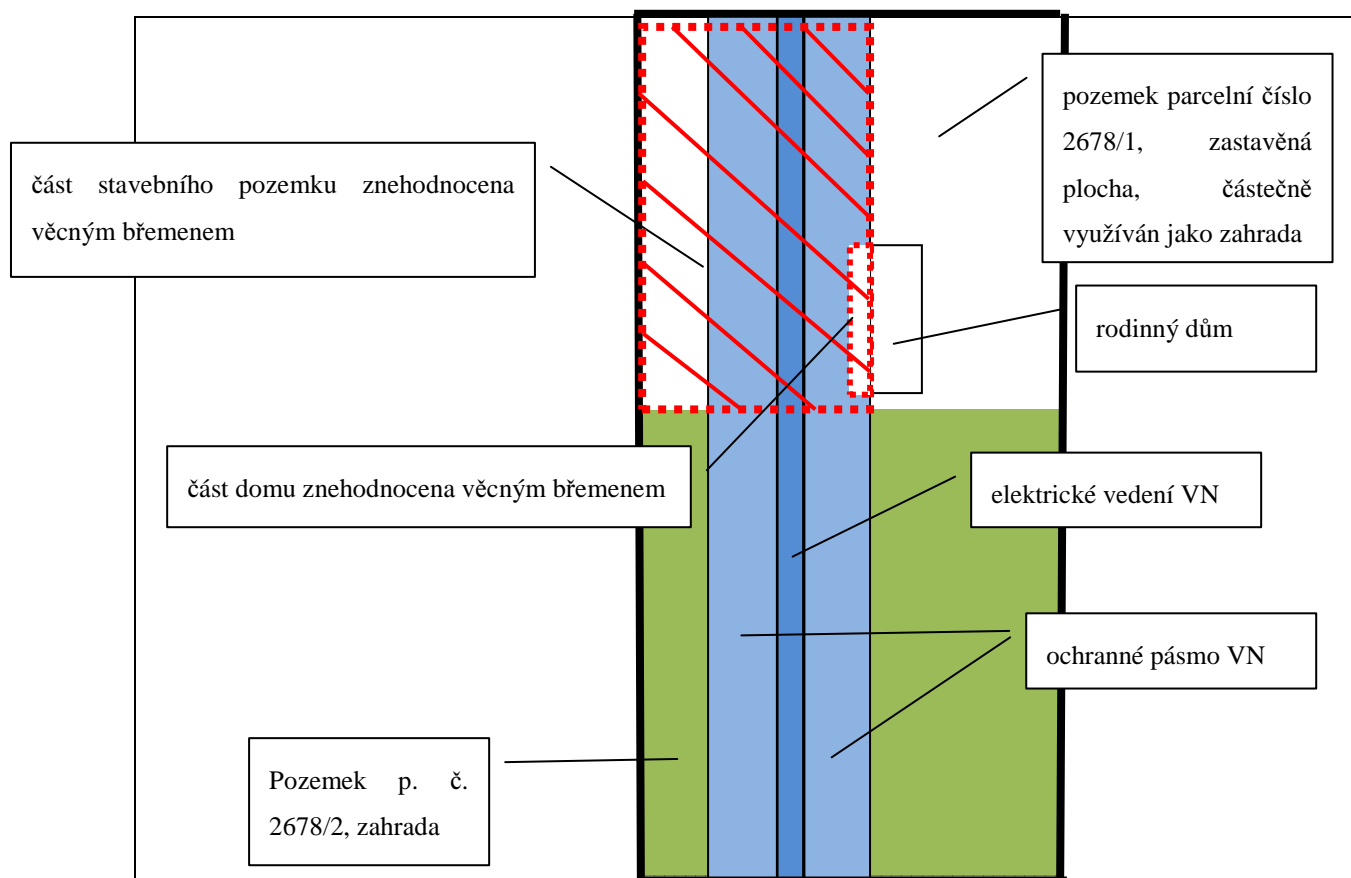
Výpočet obvyklé ceny věcného břemene byl proveden pro dvě různé míry kapitalizace, aby bylo zřejmé, jak míra kapitalizace může ovlivnit obvyklou cenu věcného břemene. Obvyklá cena věcného břemene pro vyhláškovou míru kapitalizace 12% je 541 108 Kč a obvyklá cena věcného pro reálnou úrokovou míru 2,01% je 3 230 497 Kč. Rozdíl v cenách věcných břemen činí 83%, což naprosto jasně ukazuje, jak citlivě by se ke stanovování výše míry kapitalizace mělo přistupovat.

I když je obvyklá cena věcného břemene jako užitku oprávněného stanovena pro dvě různé úrokové míry, jako obvyklou cenu věcného břemene budu uvažovat 541 108 Kč, protože obvyklá cena pozemku byla stanovena jako cena z kapitoly 2.3.5 dle porovnávací metody pozemků ve výši 4 900 000 Kč. Obvyklou cenu věcného břemene bychom mohli ztotožnit ještě s administrativní cenou dle §18, ale protože z věcného břemene plyne konstantní výnos po dobu delší než 5 let, zvolen bude výpočet věcnou rentou s délkou trvání navždy pro $u = 12\%$.

2.4.4 Ztráta povinného

Nově vzniklé věcné břemeno týkající se vedení vodičů vysokého napětí bude z pohledu povinného znehodnocovat pozemek ve větší míře, než je tomu u strany oprávněného.

Obr. č. 8 – Náskres stávající situace ze strany povinného, zdroj vlastní



Vzhledem k tomu, že se jedná o stavební pozemek, ztráta povinného z věcného břemene bude vypočtena jako obvyklá cena pozemku p. č. 2678/1 – zastavěná plocha a

nádvoří o výměře 1 831 m² minus výměra části znehodnoceného pozemku p. č. 2678/1 – zastavěná plocha o výměře 1 221 m², kterou nebude možno využít jako pozemek stavební. Takto znehodnocená část pozemku bude využívána jako zahrada.

Obvyklá cena pozemku p. č. 2678/1 – zastavěná plocha a nádvoří byla stanovena v kapitole 2.3.5 ve výši 3 940 000 Kč, cena za 1 m² 2 151,8 Kč/m². Ztráta povinného bude vypočtena jako obvyklá cena pozemku p. č. 2678/1 zastavěná plocha o výměře 1 831 m² minus cena pozemku p. č. 2678/1, který bude využíván jako zahrada o výměře 850 m². Do výměry pozemku p. č. 2678/1 znehodnoceného věcným břemenem je připočtena i výměra 230 m², která věcným břemenem není znehodnocena, ale jako pozemek stavební nebude moci být využit. Obvyklá cena zahrady stanovena z kapitoly 2.3.5 ve výši 480 Kč/m².

Tab. č. 24 – Ztráta povinného z pozemku p. č. 2678/1, zdroj vlastní

Pozemek p.č. 2678/1 – zastavěná plocha a nádvoří (1 831 m ²)	
Obvyklá cena pozemku p.č. 2678/1 zastavěná plocha – 1831 m ²	3 940 000 Kč
Cena p. p. č. 2678/1 (850 m ²) znehodnocen na zahradu	408 000 Kč
Ztráta povinného	3 532 000 Kč

Ochranným pásmem je zasažena i část rodinného domu. V ochranném pásmu se nesmí zřizovat stavby, ale vzhledem k tomu, že rodinný dům byl postaven dříve, než se vůbec uvažovalo nad zřízením věcného břemene, nebudou na rodinném domě prováděny žádné bourací práce. Toto ochranné pásmo majitele rodinného domu v jeho užívání žádným způsobem neomezuje ani neohrožuje. Proto žádná ztráta povinnému z rodinného domu nenáleží.

2.5 REKAPITULACE CEN VĚCNÝCH BŘEMEN

Administrativní cena věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování ve znění pozdějších předpisů, §18 je typem ocenění práv odpovídajících věcným břemenům pro daňové účely. Administrativní cena je nejmenší, protože dle §18 jde roční užitek násobit maximálně 5 lety. Obvyklá cena věcného břemene jako užitku oprávněného spočítán pomocí simulovaného nájemného pozemku, který by si oprávněný musel pronajmout, aby mohlo být

vedeno elektrické vedení. Obvyklá cena věcného břemene jako ztráta povinného jeho ztrátu ze stavebního pozemku, který se elektrickým vedením stal zahradou.

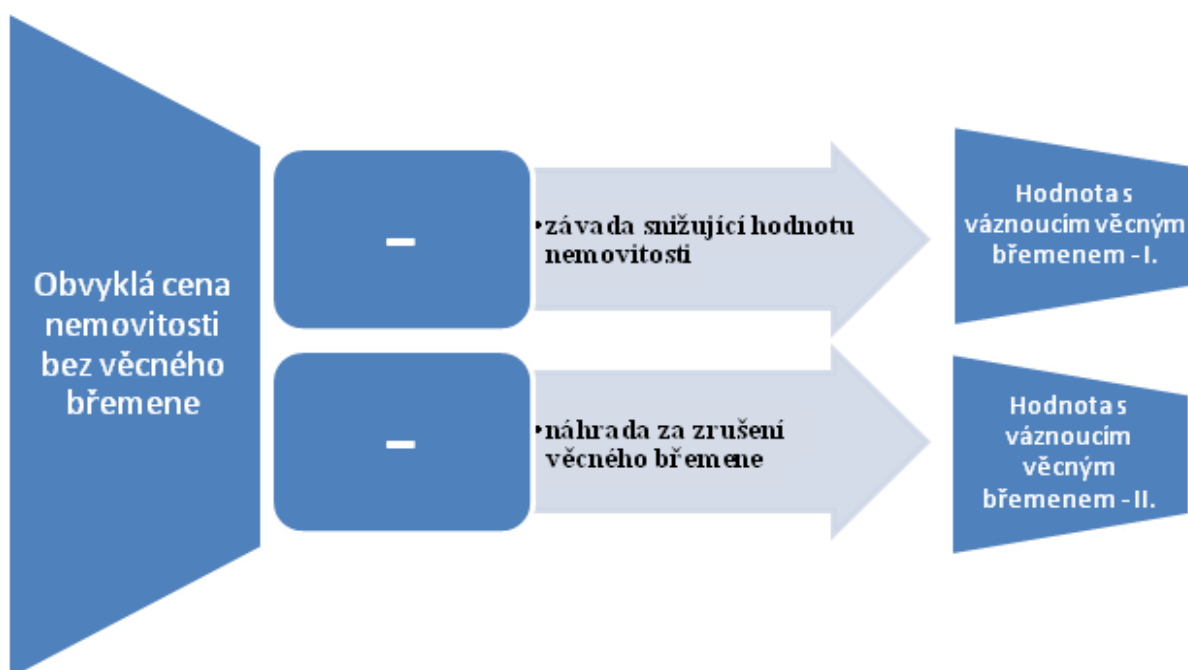
Tab. č. 25 – Rekapitulace cen věcných břemen, zdroj vlastní

Rekapitulace cen	
Administrativní cena dle zákona č. 151/1997 Sb., §18	324 665 Kč
Obvyklá cena věcného břemene jako užitek oprávněného	541 108 Kč
Obvyklá cena věcného břemene jako ztráta povinného	3 532 000 Kč

2.6 CENA NEMOVITOSTI ZATÍŽENÁ BŘEMENEM

Stanovení ceny nemovitosti zatížené věcným břemenem nemá závazně stanovený postup, protože každé věcné břemeno je svým způsobem jedinečnou záležitostí. V úvahu musíme brát nejen, kolik by stálo zrušení věcného břemene, ale i okolnosti další, zohledňující morální a sociální hlediska. Za nutné považuji ke každému takovému ocenění přistupovat individuálně, podrobně rozebrat a posoudit problém a navrhnout optimální řešení. [17]

Obr. č. 9 – Cena nemovitosti zatížená věcným břemenem, zdroj [17]



Pro první variantu, kdy bychom stanovovali obvyklou cenu nemovitosti s váznoucím věcným břemenem jako závadou snižující hodnotu nemovitosti, musíme vědět, jakou ztrátu bude mít povinný. V kapitole 2.6.2 byla ztráta povinného konkrétně řešena. Výše jsem zmiňoval, že k věcným břemenům je nutno přistupovat citlivě a individuálně. V tomto případě cena závady v procentuelním vyjádření činí 31% z obvyklé hodnoty nemovitosti. Jako největší ztrátou z práv odpovídajících věcným břemenům tohoto řešeného případu mně jeví změna využití pozemku zastavěná plocha a nádvoří na pozemek, který bude moci být využíván už jen jako zahrada. Práva odpovídající věcnému břemeni nepřevyšují obvyklou cenu nemovitosti, ale díky takto zřízenému věcnému břemeni se nemovitost může stát neprodejnou. Tento záporný status věcným břemenům zřizovaným ve prospěch energetických soustav jistě v globále nepřidá na oblíbenosti. Podvědomě totiž každý povinný vidí při zřízení

věcného břemene ten nejčernější scénář, kdy se jeho nemovitost zcela znehodnotí. Pro oprávněného tato závada na jeho nemovitosti potom může vést k pochybnostem, proč souhlasil se zřízením věcného břemene a jestli má ještě možnost mít nemovitost bez vážnoucího věcného břemene. Samozřejmě, že existují i jiné možnosti, jak tuto situaci řešit. Povinný se může přestěhovat do obdobné nemovitosti, s čímž souvisí náklady v podobě pronájmu nemovitosti a další náklady obětované příležitosti. Neznámou zůstává, jak dlouho by tyto náklady byl ochoten povinen nést.

Tab. č. 26 - Hodnota nemovitosti zatížená věcným břemenem jako ztráta povinného, zdroj vlastní

Hodnota nemovitosti s věcným břemenem jako ztráta povinného	
Obvyklá hodnota nemovitosti	11 409 000 Kč
Závada v podobě věcného břemene	3 532 000 Kč
Hodnota nemovitosti s vážnoucím věcným břemenem – var. I.	7 877 000 Kč

Dalším typem stanovení obvyklé ceny nemovitosti zatížené věcným břemenem jako užitku oprávněného je, že od obvyklé ceny nemovitosti odečteme užitek, který oprávněnému vzniká zřízením věcného břemene. Užitek oprávněného z věcného břemene snižuje obvyklou cenu nemovitosti o 4%, takže znehodnocení nemovitosti je nižší než u ztráty povinného. Užitek oprávněného byl zjištěn z možných výnosů, jakých by mohl oprávněný dosáhnout například pronájmem pozemku ve výši ceny obvyklé pomocí metody simulovaného nájemného.

Tab. č. 27 - Hodnota nemovitosti zatížená věcným břemenem jako užitek oprávněného, zdroj vlastní

Hodnota nemovitosti s věcným břemenem jako užitek oprávněného	
Obvyklá hodnota nemovitosti	11 409 000 Kč
Obvyklá hodnota věcného břemene	541 108 Kč
Hodnota nemovitosti s vážnoucím věcným břemenem – var. II.	10 867 892 Kč

Ocenění nemovitosti s váznoucím věcným břemenem bylo provedeno dvěma způsoby. Protože obě metody pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti zatížené věcným břemenem jsou mírně odlišné, dá se předpokládat, že u obou možností bude výsledná cena nemovitosti v jiné cenové výši. Stejných výsledných cen nemovitostí lze jen stěží dosáhnout, protože je velmi nepravděpodobné, aby užitek oprávněného a ztráta povinného byly oceněny stejnou hodnotou.

Závěr

Diplomová práce se zabývá problematikou stanovení hodnoty nemovitosti zatížené věcným břemenem. Věcná břemena zcela nepochybně snižují hodnotu nemovitosti. Některé může nemovitost znehodnotit úplně, a jiné věcné břemeno na hodnotu nemovitosti nemusí mít téměř vůbec žádný vliv. Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem jsou svým způsobem ve stávající právní úpravě jedinečná, protože na rozdíl od ostatních věcných břemen jsou upravena speciálními právními předpisy.

Abychom mohli práva odpovídající věcnému břemenu ocenit co nej přesněji, musíme znát účel, za kterým je věcné břemeno zřízeno. Zřízení věcných břemen probíhá na základě smlouvy, ve které si povinný a oprávněný sjednají podmínky, kterých se po dobu trvání věcného břemene budou řídit. K sestavování smlouvy je nutno přistupovat s rozmyslem, aby v budoucnu nedocházelo ke zbytečným nedorozuměním nebo rozmlíškám u obou zúčastněných stran.

Cena nemovitosti zatížené věcným břemenem v této práci je stanovena ve výši ceny obvyklé. Cena obvyklá i administrativní mají jeden společný bod, kterého je nutno dosáhnout, abychom jednotlivá ocenění mohli provést. Tímto společným bodem je stanovení ročního užitku u strany oprávněné a ztráty u strany povinné. Výše ročního užitku oprávněného nebo ztráty povinného má pro obě strany velmi podobný postup. U oprávněného se zjišťuje, jaký by mohl mít užitek ze zřízeného věcného břemene, zda existují dodatečné náklady vyplývající z věcného břemene. U povinného posuzujeme, v jakém rozsahu budou omezena jeho vlastnická práva díky věcnému břemenu nebo jaká ztráta vznikne zřízením věcného břemene na jeho pozemku. Ve chvíli, kdy zodpovíme všechny tyto otázky, můžeme stanovit výši ročního užitku oprávněného či ztráty povinného.

Dalším významným faktorem, ovlivňující obvyklou hodnotu věcného břemene je míra kapitalizace. Zjišťujeme skutečný možný zisk z uloženého kapitálu v podobě nemovitosti, a upravujeme jej o meziroční inflaci. Pro účely ocenění v této diplomové práci byla použita reálná úroková míra, ze které byla odečtena inflace, a úroková míra dle vyhlášky abychom dosáhli co nejvíce různých výsledků.

Obvyklou cenu věcného břemene stanovíme pomocí metody věčné renty, ve které důležitou roli sehrává míra kapitalizace. Je zcela na úvaze znalce, zda použije reálnou

úrokovou míru, nebo úrokovou míru dle vyhlášky. Nezpochybnitelným faktem je, že úroková míra má výrazný vliv na obvyklou hodnotu věcného břemene.

Administrativní cena věcného břemene je spojena pouze s ročním užitekem, která je následně vynásobena počtem let, na kolik bylo věcné břemeno zřízeno. V případě věcných břemen elektrického vedení je ze zákona stanoveno maximálně 5 let, i když je věcné břemeno zřízeno na trvalo. Stanovení ceny věcného břemene pro administrativní účely je touto metodou zřejmě dostačující.

Samotné znehodnocení nemovitosti v důsledku zřízení věcného břemene nemusí vycházet jen ze samé podstaty věcného břemene. Vedení sítí technické infrastruktury s sebou nese i ochranná pásma, které pouhým pohledem nejsou vidět, ale pozemek či nemovitost znehodnocují úplně stejně jako věcná břemena. V těchto pásmech se nesmí zřizovat nové stavby a dočasné konstrukce, vysazovat porosty. I když se nemovitost oceňovaná v této diplomové práci částečně nacházela v ochranném pásmu, nebyla nijak znehodnocena. Rodinný dům zde byl postaven dříve, než byla uzavřena smlouva o věcném břemenu.

Cílem práce je doporučit standardizované řešení pro obdobné případy ocenění. Vzhledem k tomu, že každé věcné břemeno je velmi individuální záležitostí, nelze tedy jednoznačně určit, jaké specifikace by měl takovýto oceňovací standard splňovat.

Seznam použitých zdrojů

- [1] BRADÁČ, Albert, Viktor PORADA a Jiří STRAUS. *Soudní inženýrství*. Vyd. 1. Praha: Policejní akademie České republiky, 2001, 172 s. ISBN 80-725-1059-2.
- [2] BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Úvod do soudního znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004, 220 s. ISBN 80-720-4365-X.
- [3] Zákon č. 444/2011 Sb., o znalcích a tlumočnících
- [4] Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících
- [5] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [6] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury
- [8] *Lepsipravo.cz* [online]. 2011 [cit. 21.2. 2012]. Důvodová zpráva. Dostupné z WWW:<http://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=z%C3%A1kon%20%C4%8D.%20416%2F2009%20sb.%20d%C5%AFvodov%C3%A1%20zpr%C3%A1va&source=web&cd=3&ved=0CDYQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwww.lepsipravo.cz%2FDocuments%2FT28D99C53A7C3BFFE0B5719712AF088ECEC7%2Fduvodova_zprava.doc&ei=cAnRTsyM8bqOafA9JMP&usg=AFQjCNE31OeWCEbzJeYrFoI_TIZ8KYhfTg&cad=rja>.
- [9] JANÁČKOVÁ, Hana. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné, 2004. ISBN 80-7248-258-0.
- [10] CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1. dotisk 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1998, 160 s. ISBN 80-707-9690-1.
- [11] *Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map / Petr Ort a kolektiv autorů ; [pod vedením Petra Orta spolupracovali Renáta Schneiderová Heralová ... et al.]*. ISBN 1803-5159.
- [12] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

- [13] Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů
- [14] Vyhnalíková, D. *Kapitalizační míra; definice, aplikace a výpočet* [online]. Dostupné z WWW: http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2004texty/pdf/07_Soudni%20inzenyrstvi/7_01_Soudni%20inzenyrstvi/Vyhnalikova_Dagmar.pdf.
- [15] *Mfcr.cz* [online]. 2012 [cit. 28. 2. 2012] Komentář k ocenění práv odpovídající věcným břemenům. Dostupné z WWW: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/cenovy_vestnik_8721.html?year=2005
- [16] TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2010, 135 s. Praktik. ISBN 978-808-7212-370.
- [17] BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [18] *Epravo.cz* [online]. 2012 [cit. 7. 3. 2012] Aspekty ocenění věcných břemen vyvolaných stavbami technické infrastruktury. Dostupné z WWW: <http://www.epravo.cz/top/clanky/aspekty-oceneni-vecnych-bremen-vyvolanych-stavbami-technicke-infrastruktury-80537.html>
- [19] HENDRYCH, Dušan. *Právní slovník*. 3., podstatně rozš. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2009, 1459 s. Beckovy odborné slovníky. ISBN 978-80-7400-059-1.
- [20] *Cadwiki.cz* [online]. 2012 [cit. 15. 4. 2012] Ochranná pásma podél tras inženýrských sítí. Dostupné w WWW: <http://www.cadwiki.cz/Ochranna-pasma-podel-tras-inzenyrskych-siti.ashx>
- [21] *Sreality.cz* [online]. 2012 [cit. 20. 4. 2012] Nabídka nemovitostí. Dostupné z WWW: <http://www.sreality.cz/>
- [22] Zákon č. 458/200 Sb., energetický zákon a související předpisy, ve znění pozdějších předpisů
- [23] *Vláda.cz* [online]. 2011 [cit. 22.12. 2011] Důvodová zpráva. Dostupné z WWW: <http://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=n%C3%A1vrh%20z%C3%A1kona%20je%20p%C5%99edkl%C3%A1d%C3%A1n%20podle%20pl%C3%A1nu%20legislativn%C3%ADch%20prac%C3%AD%20vl%C3%A1dy%20na%20rok%202011%2C%20kter%C3%BD%20vl%C3%A1da%20schv%C3%A1lila%20usnesen%C3%ADm%20C>

4%8D.%2069%20ze%20dne%2026.%20ledna%202011.&source=web&cd=1&ved=0
CEoQFjAA&url=http%3A%2F%2Feklep.vlada.cz%2Feklep%2FgetAttachment%3Bjs
essionid%3D2E5C11D9C26F1A2BD7C6BC3995E008D1%3Fid%3Dzd_rack8s4cv6u
o.doc&ei=yjOsT_HPHcSd-
wbw7eyeCg&usg=AFQjCNF4GZrwBtDfwn9AQkx5DUhxTLDf4Q&cad=rja

[24] KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2009. ISBN 978-802-4516-585.

[25] Kuhrová, K. *Určení hodnoty věcných břemen stavby na cizím pozemku a přechodu nebo přejezdu přes pozemek jiného vlastníka*[online]. Dostupné z WWW: http://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=38313

[26] *Vsb.cz* [online]. 2012 [cit. 22.5. 2012] Specifikace míry kapitalizace pro vápočet výnosové hodnoty nemovitosti. Dostupné z WWW: <http://www.vsb.cz/innet/cs/okruhy/veda-a-vyzkum/sgs/2012/detaily?detail=19724>

Seznam obrázků, tabulek a grafů

Obrázek č. 1: Systematika soudního inženýrství	16
Obrázek č. 2: Metoda přímého porovnání	37
Obrázek č. 3: Metoda nepřímého porovnání (bazická metoda)	38
Obrázek č. 4: Věcné břemeno jako závada na nemovitosti	44
Obrázek č. 5: Ochranná pásma energetických staveb	45
Obrázek č. 6: Nákres situace.....	46
Obrázek č. 7: Nákres stávající situace ze strany oprávněného.....	69
Obrázek č. 8: Nákres stávající situace ze strany povinného	72
Obrázek č. 9: Hodnota nemovitosti zatížená věcným břemenem	74
Tabulka č. 1: Způsoby oceňování majetku	18
Tabulka č. 2: Míra kapitalizace podle cenového předpisu	36
Tabulka č. 3: Ocenění rodinného domu dle §26a.....	51
Tabulka č. 4: Cena pozemku dle cenové mapy	52
Tabulka č. 5: Ocenění ovocných a okrasných porostů	53
Tabulka č. 6: Administrativní cena nemovitosti.....	53
Tabulka č. 7: Obestavěný prostor rodinného domu.....	54
Tabulka č. 8: Základní charakteristika pro ocenění rodinného domu	54
Tabulka č. 9: Popis konstrukcí	55
Tabulka č. 10: Koeficient K_4	56
Tabulka č. 11: Analytická metoda	57
Tabulka č. 12: Ocenění rodinného domu nákladovou metodou.....	59
Tabulka č. 13: Ocenění pozemku dle §28 odst. 2	60
Tabulka č. 14: Ocenění pozemku dle §28 odst. 5	61
Tabulka č. 15: Ocenění rodinného domu porovnávací metodou.....	61

Tabulka č. 16: Porovnávací metoda pozemků – zastavěná plocha	64
Tabulka č. 17: Porovnávací metoda pozemků – zastavěná plocha.....	65
Tabulka č. 18: Rekapitulace ceny administrativní a ceny obvyklé.....	67
Tabulka č. 19: Simulované nájemné z pozemku p. č. 2678/2 – zahrada (653 m ²).....	67
Tabulka č. 20: Simulované nájemné z pozemku p. č. 2678/1 – zastavěná plocha (487 m ²)	68
Tabulka č. 21: Administrativní cena věcného břemene oprávněného	68
Tabulka č. 22: Výše ročního užítu.....	70
Tabulka č. 23: Výpočet obvyklé ceny věcného břemene oprávněného	71
Tabulka č. 24: Ztráta povinného z pozemku p. č. 2678/1.....	73
Tabulka č. 25: Rekapitulace cen věcných břemen.....	74
Tabulka č. 26: Hodnota nemovitosti zatížená věcným břemenem jako ztráta povinného	75
Tabulka č. 27: Hodnota nemovitosti zatížená věcným břemenem jako užitek oprávněného	76
Tabulka č. 28: Hodnota nemovitosti zatížená věcným břemenem jako ztráta povinného	76
Tabulka č. 29: Hodnota nemovitosti zatížená věcným břemenem jako užitek oprávněného.....	77

Přílohy

PŘÍLOHA A: Výřez z katastrální mapy

PŘÍLOHA B: Cenová mapa

PŘÍLOHA C: Informace o parcele – pozemek 2678/1

PŘÍLOHA D: Informace o parcele – pozemek 2678/2

PŘÍLOHA E: Informace o parcele – rodinný dům

PŘÍLOHA F: Geometrický plán

PŘÍLOHA G: Výkaz dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí

PŘÍLOHA H: Projektová dokumentace

PŘÍLOHA I: Databáze pozemků pro porovnávací metodu – pozemek zastavěná plocha

PŘÍLOHA J: Databáze rodinných domů pro porovnávací metodu

PŘÍLOHA K: Databáze pozemků pro porovnávací metodu – pozemek zahrada